

0164
From: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Sent: 5.1.2e 9/6/2022 1:07:53 PM
Subject: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning
Received: Tue 9/6/2022 1:07:53 PM

Top, succes met de uitwerking!

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

Verzonden: dinsdag 6 september 2022 15:04

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

[redacted]

Super, dank voor de reactie. Ik zal het direct in het advies verwerken, het overleg is dan inderdaad niet meer nodig wat mij betreft.

Groet,

[redacted]

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

Verzonden: dinsdag 6 september 2022 14:59

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Hoi [redacted],

Ik heb even weer rustig naar deze case kunnen kijken en snap nu jouw redenering helemaal. Er is geen ideale constructie, want idd afzonderlijk object zonder andere woningdelen zoals douche keuken etc is raar. Het sluit wel het beste aan bij wat de erfpachter aangeeft en hoe belastingen het had moeten waarderen.

Ik ben het eens met jouw onderstaande uitwerking. Als je dit zo in het advies kan toelichten met alle overwegingen die we hebben gemaakt is het navolgbaar. Wil je dan nog steeds afspreken/ bellen?

Groeten,

[redacted]

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

Verzonden: dinsdag 9 augustus 2022 13:12

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Hoi [redacted],

Heb jij hier toevallig nog over kunnen nadenken wat nu de beste aanpak is voor het GPA?

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 1 augustus 2022 11:51

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Hoi [redacted],

Bedankt voor je reactie en inzichten.

In totaal zitten in het gebouw in de oude situatie 3 woningen ([redacted] [redacted] [redacted] [redacted] betreft een commerciële plint. In de nieuwe situatie gaan de ruimten op de vierde verdieping een zelfstandige woning vormen waarmee er 4 woningen in het gebouw komen te zitten.

Ik twijfel een beetje aan die oplossing want dan ga je eigenlijk de bestaande WOZ-waardering aanpassen voor de woningen terwijl die niet verkeerd zijn gewaardeerd (maar misschien begrijp ik hem verkeerd). De zolderkamers en bergingen vormen aparte erfpachtrechten en zijn in eigendom van andere erfpachters dan de ondergelegen woningen. Ook als het niet fout in de administratie stond had belastingen het denk ik niet bij de ondergelegen woningen gewaardeerd omdat het hier geen onderdeel van was. Als we ze optellen bij de bestaande woningen zou de waardering niet kloppen denk ik, want dan krijg je ook een correctiefactor voor een woninggrootte waar eigenlijk geen sprake van is.

Persoonlijk denk ik dat je het beste een onbezwaarde waarde op basis van woonmeters en 3 bergingen kan doen voor de oude situatie en voor de nieuwe situatie op basis van de toegenomen metrages je meerwaarde berekenen. De meerwaarde die hieruit ontstaat lijkt ook logischer nl.

Oude situatie

752885

Waardering met peiljaar 2019 [Versie: 6-7-2022]

Deelcode	Deelobject	Oppervlakte/Aantal	Waarde	Correctie factor	Onbezwaarde waarde
1100	Woning	35 m ²	€6.140	0,94	€202.896
1600	Berging/schuur/box	3 eenh.	€8.000	1	€24.000
				Totaal	€226.896

Als woning gewaardeerd omdat volgens de waarderingswijzer van deelobjecten het als woningdeel A gewaardeerd zou worden, nl daglichttoetreding, stahoogte, dakconstructie en mogelijkheid tot meer dan enkel de opslag van goederen. Als voorbeeld voor wat foto's zie ook een nieuw gevormde woning op de 4^e etage iets verder in de straat in hetzelfde blok:

5.1.2e

Nieuwe situatie

BSQ 33%

Waardering met peiljaar 2019 [Versie: 6-7-2022]

Deelcode	Deelobject	Oppervlakte/Aantal	Waarde	Correctie factor	Onbezwaarde waarde
1100	Woning	47 m ²	€6.140	0,9	€258.685
1340	Dakterras	26 m ²	€350	1	€9.100
				Totaal	€267.785

In dit geval zou ik als uitleg hiervoor geven sub 4.4 van de notitie onbezwaarde waarde, nl. geen koppeling met een WOZ-object dus waardering op basis van de akte/opgave erfpachter.

Indien bij Belastingen (nog) geen (geschikte) woningkenmerken bekend zijn, worden de wonir de erfpachtakte als basis genomen voor de onbezwaarde waarde. Dit is ook het geval als voor erfpachtrecht geen kadastrale koppeling gemaakt kan worden met een WOZ-object. Indien o geen woningkenmerken bevat of niet alle woningkenmerken, dan gebruikt Grond & Ontwikke volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien c bepalingen in de akte en publiekrechtelijk kaders.

Ik denk dat je die ook beter kan onderbouwen mochten er vragen over komen.

Wat vind jij?

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Verzonden: maandag 1 augustus 2022 10:48

Aan: 5.1.2e .2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Hi 5.1.2e,

Dit vind ik ook een lastige. Volgens Wet WOZ art 16 moet het een afzonderlijk geheel vormen. Wat maakt het dan een afzonderlijk geheel?

5.2

5.1.2e

Hoeveel woningen zitten in dat gebouw?

5.2

5.2

Dit moet wel in overleg met

erfpachtbeheer en wellicht de erfpachter

5.2

Hoe denk jij erover?

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e .2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 12:43

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

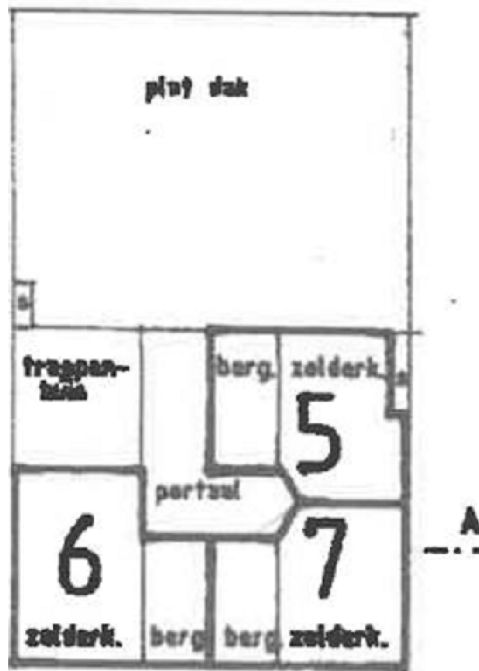
Onderwerp: FW: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Hoi 5.1.2e,

Zie onderstaande mailwisseling met 5.1.2e van Belastingen over de waardering van zolderbergingen die nergens bij horen naar aanleiding van jouw feedback in het GPA van 5.1.2e 5.1.2e Bij het object van 5.1.2e 5.1.2e is het blijkbaar mis gegaan in de administratie waardoor er geen waarde aan is toegekend.

In andere gevallen wordt er dus doorgaans gekozen voor berging maar in andere gevallen als woning (als het als woonruimte wordt gebruikt).

Ik vind het nu wel lastig hoe we het moeten waarderen, als ik naar de oude splitsingstekening kijk zijn het wel 3 afzonderlijke zolderkamers met elk een eigen berging (zie onderstaand)



Het betreffen wel 3 aparte erfpachtrechten en ze zijn dus niet meegenomen in een WOZ-object qua waardering. Wel geeft 5.1.2e aan dat het object als 1 object had moeten worden afgebakend, qua waardering zouden we dan denk ik A-5, A-6 en A-7 moeten optellen en als woonmeters moeten waarderen en nog 3 bergingen hierbij.

Hoe denk jij hierover?

Groet,

5.1.2e

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

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 10:55

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

5.1.2e,

Dat object was nog niet eens gewaardeerd. Het stond gewoon fout in de administratie en is nu verwijderd.

Als een losse zolderkamer voldoet aan de criteria van de wet WOZ art16 dan zal het als afzonderlijk object worden afgebakend. Anders zal het een samenstel worden met een ander wozobject.

Doorgaans zal zo'n object als berging worden gewaardeerd, of in enkele gevallen als woning afhankelijk van het feitelijk gebruik.

Mvg

5.1.2e

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

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 10:38

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Goedemorgen 5.1.2e,

Dank voor je snelle reactie en de informatie.

Zou jij nog kunnen toelichten hoe losstaande zolderkamers doorgaans worden gewaardeerd? Je verwijst naar WOZ-object

5.1.2e, ik zie dit object helaas niet in onze data en vraag me af uit welke deelobjecten het object was opgebouwd en met welke waardering.

Groet,

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

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 10:33

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

Onderwerp: RE: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Goedemorgen 5.1.2e,

Dit object had als 1 objecten moeten worden afgebakend, conform de eigendom/gebruik situatie en de melding van de BAG.

Het is destijds niet goed afgehandeld en inmiddels hersteld

WozObject 5.1.2e (Berging A5, A6 en A7) is nu beëindigd en de percelen zijn bij 5.1.2e gevoegd

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Procescoördinator Belastingen (Vastgoed WOZ)

Gemeente Amsterdam

Belastingen

M 5.1.2e

5.1.2e@amsterdam.nl

Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam

www.amsterdam.nl/belastingen

Werkdagen: ma, di, woe, do en vr

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:

amsterdam.nl/proclaimer

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

Verzonden: woensdag 27 juli 2022 9:58

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

Onderwerp: Waardering zolderberging zonder bijbehorende woning

Beste 5.1.2e,

Alles goed hopelijk. Zou jij ons kunnen helpen met een afbakenings-/waarderingvraag?

Wij vragen ons af hoe bij de dienst Belastingen wordt omgegaan met zolderkamers die niet verbonden zijn aan een woning en losstaande appartementsrechten vormen.

Deze vraag is bij ons naar voren gekomen bij de behandeling van een bestemmingswijziging van 3 zolderkamers naar een zelfstandige woning. De zolderkamers hebben de volgende kadastrale percelen:

5.1.2e

Kadastraal perceel 5.1.2e is sinds 2021 wel een WOZobject 5.1.2e aan verbonden met een woning van 50m2 (waarde nog niet definitief beschikt). Aan de andere kadastrale percelen is geen WOZ-object verbonden en het lijkt dan dus ook alsof deze niet gewaardeerd zijn.

Kun jij aangeven hoe dergelijke losstaande zolderkamers doorgaans worden gewaardeerd en afgebakend door de dienst Belastingen?

Momenteel lijkt het namelijk alsof deze niet gewaardeerd zijn.

Mocht een nadere toelichting op de vraag gewenst zijn geef ik deze natuurlijk graag!

Groet,

5.1.2e