

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>

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

Urgentie: Hoog

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?
- 20 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 toegespitst 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 **het is niet ongebruikelijk dat de WOZ en erfpachtrecht niet overeenkomt met elkaar. Beiden zijn afwijkend van elkaar ten aanzien van informatie/detailniveau en frequentie van vernieuwing van de gegevens.**

5.1.2e geeft wat dat betreft aan:

5.2 5.1.2e

5.2 ...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 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.

- **5.1.2e** deze situatie is niet nieuw en hier is in het verleden als volgt over besloten: de WOZ-waarde is bruikbaar en toepasbaar indien deze onherroepelijk vastgesteld is. Een erfpachtrecht kan altijd afwijken ten opzichte van het feitelijk gebruik, zeker nu de beleidsvereenvoudiging van kracht is en tussentijdse wijzigingen niet direct verwerkt worden in het erfpachtrecht. Hierdoor is er in veel gevallen sprake van een situatie waarin de juridische realiteit niet meer gelijk loopt met de feitelijke situatie.
- 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 naar erfpacht@amsterdam.nl

5. 5.1.2e en 5.1.2e,

Ter informatie: Ik heb voor mezelf onderstaande verslag gemaakt van ons gesprek. Het is mijn verslag, geen notulen.

Mvg,

5.1.2e

Mbt onderdeel 1

- 5.1.2e werkt uit dat voor bebouwingwijziging gekeken moet worden naar niveau onderliggende recht.
- Uitzondering uit te werken.

Mbt onderdeel 2

- Advies beleid/ 5.1.2e was: kijk altijd naar niveau onderliggende recht om bestemmings/bebouwingwijziging te hanteren.
- Beheer, 5.1.2e zou aangeven waarom dit dan anders moeten en MT kon er dan over beslissen was het plan.

Echter gezien het onderstaande komt er nu vanuit beleid een ander voorstel, gesteund door 5.1.2e:

Constatering:

- Bestemmingswijziging waarbij berging bij woning wordt getrokken.
- Geen bestemmingswijziging bij onderliggende recht als
 - Bestemming is wonen
 - Bestemming is x woningen.
- Soms wel een bestemmingswijziging met economische meerwaarde, op basis van huidige werkwijze. Te weten als bestemming van onderliggende recht is 3 woningen met 3 bergingen.

Gedachte is om hier vervolgens te constateren

- Dat in (verre) verleden deze rechten deze bestemming hebben gekregen, zonder dat hier beleid aan ten grondslag lag/ nergens uit blijkt dat hier beleid uit ten grondslag lag
- Bergingen in het actuele (uitgifte)beleid/ uitgiftepraktijk niet worden gezien als zelfstandige erfpachtbestemming. De berging is wel van invloed op de Von-prijs en daarmee de grondwaarde van een woning.

En om die reden wel een bestemmingswijziging naar x woningen door te voeren, maar hierbij geen meerwaarde te berekenen.

Financieel hebben dan alle typen onderliggende rechten (wonen/x woningen/ x woningen met x bergingen) bij het trekken van een berging bij een berging niet te maken met een meerwaarde.

Dit sluit aan bij de huidige werkwijze van beheer. Hier wordt nu nog dit resultaat bereikt door het bij een woning trekken van een berging te zien als vallende onder de beleidsvereenvoudiging. Berekenaars zijn het hier niet mee eens alleen voor zover de bestemming in de onderliggende akte is x woningen plus x bergingen.

Mbt onderdeel 3.

- WOZ-waarde kan denkt **5.1.2e** nog steeds toegepast worden bij waardering woningen. Niet elke m² hoeft zelfde prijs te hebben. Echter als bestemming is woningen/wonen dan moet er een onbezwaarde waarde komen als de erfpachter de ruimte als woonruimte gebruikt bij bestemmingwijziging waarbij extra woning wordt gevormd.

Erfpachter kan dit vervolgens in elk dossier van dit type aanvoeren en/of de berging kort van te voren als woonruimte gaan gebruiken. Je kunt je dan afvragen of je het moet laten afhangen van de melding van de erfpachter hoe de ruimte gebruikt wordt. Is dit werkbaar/verdedigbaar?

Ik denk dat we niet anders kunnen, omdat we de woningen bij overstap wel een lagere waarde toekennen op basis van gebruik op grond van WOZ.

5.1.2e vraagt zich af of we dan wellicht voor de toekomst elke ruimte apart moeten benoemen in de erfpachtbestemming. **5.1.2e** lijkt dat onwenselijk omdat we erfpaters juist niet willen belasten met kleine wijzingen.



Mvg,

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

