



Gemeente
Amsterdam



Beste collega's,

Binnen G&O zijn wij al een tijdje bezig om de "bergingenproblematiek" in kaart te brengen en om hier uitvoering aan te geven. Bij TAG komen regelmatig verzoeken binnen voor grondprijسادvieszen met betrekking tot het omzetten van zolderruimten. Deze ruimten worden veelal geregistreerd als berging, maar in de praktijk weet men dat de meerwaarde lager is als de berging verblijfsruimte wordt genoemd. De ervaring is dat de aanvraag om het omzetten van bergingen gaat en kort daarna wordt om een hersteladvies gevraagd waarbij de berging als verblijfsruimte op zolder moet worden gezien. Dit uit zich in een groot verschil in de waardering en dus de economische meerwaarde.

Er is getracht om alle onderwerpen die dit probleem aangaan onder elkaar te zetten om een wel overwogen besluit te nemen.

Bestemming berging

Dit is geen bestemming op zich. Is altijd ondersteunend aan een hoofdfunctie zoals een woning of dient als opslagruimte bij een niet-woonfunctie.

Juridische bestemming in akte

De berging wordt vaak niet genoemd in de akten. Vroeger was een berging altijd onderdeel van een woning. De bergingen waren bijvoorbeeld gesitueerd op de begane grond of op zolder. Volgens het bouwbesluit moest bij iedere woning een berging aanwezig zijn, dit is inmiddels veranderd.

De bestemming van woningen komt in de latere jaren terug in akten met bijbehorende oppervlakte in vierkante meter gebruiksoppervlak (gbo's of go's). Bergingen zijn onderdeel van het bruto vloeroppervlak (bvo) en worden niet altijd met bijbehorende oppervlakte apart opgenomen in de akte. De bestemming "wonen" sluit de aanwezigheid van ene berging niet uit.

Grondwaardebepaling regulier genormeerd residuele methodiek

De grondwaarde wordt bij woningen per vierkante meter go berekend. De input die gebruikt wordt voor de marktwaarde en stichtingskosten bestaat uit woningen inclusief bergingen, m.u.v. woningen waarbij de berging reeds is omgezet naar go's.

Enkele jaren terug, net voor het nieuwe grondwaardemethodiek, werden ook bergingen omgezet naar nieuwe zelfstandige woningen. De bergingen in bvo kennen geen grondwaarde, omdat de grondwaarde in go woonruimte wordt uitgedrukt. Voor bergingen is er haast geen marktwaarde te bepalen, omdat er geen tot niet voldoende transacties zijn. Om toch een waarde aan de bergingen toe te kennen in plaats van waarde €0,- is bedacht om factor 0,15 te hanteren. Dit was ongeveer de verhouding berging/woning in de stichtingskosten.

Grondwaardebepaling WOZ-BSQ methodiek

In de WOZ-waardering worden deelobjecten apart gewaardeerd. Dat betekent dat de woning een waarde per m² go krijgt en de aanhorigheden zoals bergingen, tuinen, kelders etc. een waarde apart per meeteenheid, zoals vierkante meter of stuk. Bergingen krijgen een waarde per stuk die

ligt tussen de € 4.000,- en de € 8.000,- (check maximum bij 5.1.2e) afhankelijk van het peiljaar en de locatie.

Bergingen vs. verblijfsruimte

Anders dan bergingen met een stukprijs, krijgen verblijfsruimten een waarde per m² go. Woonruimte met beperkingen (bijv. geringe stahoogte) worden afgewaardeerd ten op zichte van het hoofdverblijf om taxatie-technische redenen. Het gaat om het deel van de woning dat niet als hoofdverblijf is aan te merken, maar dat wel geschikt is (gemaakt) voor (aanvullende) woondoeleinden. Wij zien bij TAG dat veel van dit soort deelobjecten op zolder gesitueerd zijn en overeenkomen met de meters die de erfpachter opgeeft als verblijfsruimte op zolder.

Beleidsvereenvoudiging

De beleidsvereenvoudiging zou gelden voor bebouwingswijzigingen tot maximaal 100% zonder canonverhoging als gevolg. Bij de omzetting van een woonfunctie naar een niet-woonfunctie zouden de toegevoegde meters die vallen onder de beleidsvereenvoudiging niet meegenomen worden. Zie passage uit een mail van Beleid d.d. 11-12-2020: *Wanneer een erfpachter zijn woning vergroot van 100 m² naar 150 m² en vervolgens een bestemmingswijziging naar niet-wonen wil doorvoeren, zal dit op basis van de 100 m² worden berekend. Dus vierkante meters die op basis van de beleidsvereenvoudiging niet zijn afgerekend, hoeven ook bij de bestemmingswijziging niet te worden afgerekend. Deze zullen aan het einde van het tijdvak worden meegenomen.*

Als bovenstaande het geval is dan zou bij het omzetten van de zolderruimte de WOZ met een berging het uitgangspunt moeten zijn en niet de situatie inclusief de toegevoegde meters woonruimte. De extra meters woonruimte zijn een mogelijkheid, maar er is niet voor afgerekend.

Huidige uitgangspunten

Bij bestemmings- en of bebouwingswijziging, niet zijnde transformatie, is de WOZ het uitgangspunt mits de oppervlakte niet veel afwijkt. Bij een te grote afwijking wordt de onbezwaarde waarde bepaald conform de kenmerken uit de akte of indien niet beschikbaar de feitelijke opgave. Dit staat toegelicht in de beslisboom (memo gebruik WOZ-waarde en gebouwgegevens), zie hieronder.

3. bij erfpachtwijzigingen van bestemming en bebouwing de waarde in de huidige situatie achtereenvolgend gebaseerd wordt op:
 - o de WOZ-waarde, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
 - o de onbezwaarde waarde op basis van gegevens uit de akte.
 - o de onbezwaarde waarde op basis van de feitelijke situatie indien deze in lijn is met de akte en publiekrechtelijk kaders.
4. bij erfpachtwijzigingen van bestemming en bebouwing de waarde in de toekomstige situatie achtereenvolgend wordt gebaseerd op:
 - o (als de wijziging reeds is doorgevoerd) de WOZ-waarde, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
 - o Onbezwaarde waarde van de toekomstige feitelijke situatie indien deze in lijn is met de publiekrechtelijk kaders.

In gevallen waarbij enkel de berging/ verblijfsruimte wordt omgezet wordt voor de huidige situatie geen onbezwaarde waarde bepaald als de woonruimte te veel afwijkt, want het gaat hier alleen om de omzetting van een enkel afgebakend deelobject, namelijk de berging met een stukprijs of de verblijfsruimte met een waarde per m² go. De woonruimte blijft gelijk en het deelobject wordt afgesplitst en omgezet. Het corrigeren van de woonruimte is niet relevant, want daar verandert niets aan. Bij splitsingen geldt immers de WOZ zoals die beschikt is:

1. bij Overstap, Chet en splitsingen de WOZ-waarde wordt gehanteerd, ook indien het oppervlakte uit de akte of feitelijke situatie niet overeenkomt met het oppervlakte uit de WOZ-gegevens, mits het erfpachtrecht niet gewijzigd is na de toestandpeildatum van de WOZ-waarde.

Voor de woningkenmerken maakt TAG gebruik van de deelobject waardering zoals Belastingen dit doet bij het bepalen van de WOZ, namelijk bergingen per stuk en verblijfsruimten per m² go.

Vraagstuk: Wanneer is het toegestaan om af te wijken van de WOZ-deelobjecten?

5.2

5.2

Denkrichting oplossingen

Oplossing 1:

Een check bij belastingen of de berging onjuist is opgenomen en dit een verblijfsruimte had moeten zijn. Indien juist gewaardeerd geldt de WOZ, indien onjuist wordt de onbezwaarde waarde bepaald volgens de nieuwe kenmerken of in ieder geval een verblijfsruimte in plaats van de berging. Dit laatste moet een signaal zijn voor Belastingen om dit te wijzigen in de WOZ-administratie voor de opvolgende jaren. Deze aanpak kost veel tijd in het schakelen tussen G&O en Belastingen. Bewijsvoering vanuit de kant van de erfpachter om juist te waarderen.

Oplossing 2:

De erfpachter vragen om Belastingen op de hoogte te stellen van de foutieve WOZ-kenmerken. Zodra Belastingen een sein geeft dat de kenmerken worden aangepast, kan TAG een onbezwaarde waarde bepalen op basis van de nieuwe kenmerken, ondanks dat de WOZ niet met terugwerkende kracht aangepast wordt. 5.1.2e ; 5.2

5.2

Oplossing 3:

Toch uitgaan van de WOZ-kenmerken want de WOZ is onherroepelijk en de bezwaartermijn is voorbij. Dezelfde erfpachter is het kennelijk eens geweest met de WOZ en dus de onderliggende kenmerken. Deze aanpak verdient de voorkeur, omdat dit de WOZ-werkelijkheid is die de basis is van het grondwaardebeleid. Wel nog iets bedenken voor de incorrecte WOZ-kenmerken zodat er geen ander nadeel ontstaat. Bijvoorbeeld aansluiten bij oplossing 2.

Oplossing 4:

Bij niet sluitende WOZ_kenmerken de onbezwaarde waarde bepalen op basis van de opgave/ feitelijke situatie die gestaafd wordt door tekeningen en/ of een meetrapport.

Welke eisen stellen we als bewijsvoering aan de erfpachter?

Voorbeelden toevoegen van woz inclusief berging, woz/onbezwaarde waarde met verblijfsruimte, onbezwaarde waarde met volledig woonruimte

Voornaam Achternaam

Functiebenaming

Organisatieonderdeel