Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kenmerk	2018-12603
Datum	@ 2018
Onderwerp	Canonherziening einde tijdvak, samenvoeging van 2 erfpachtrechten en bestemmingswijziging zonder meerwaarde

Beste (10)(2e),

Stichting Ymere heeft ons verzocht in dossier EW1568/5 en EW1568/2 (Van Kinsbergenstraat (10)(2 en Admiralengracht (10)(2e te Amsterdam) de bestemming van de erfpachtrechten te wijzigen.

De oude erfpachtbestemmingen zijn:
EW1568/5 4 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte (Admiralengracht)
EW1568/2: 3 sociale huurwoningen en 1 kantoor van 88 m² bvo (Van Kinsbergenstraat)

In dossier EW1568/5 vindt eerst een bestemmingswijziging in combinatie met een canonherziening einde tijdvak plaats, waarbij de bestemming wordt aangepast naar 3 sociale huurwoningen en 1 huisartspraktijk van 77 m² bvo. Hiervoor wordt het huidige beleid gevolgd.

Daarna worden de 2 erfpachtrechten samengevoegd. En wordt de nieuwe bestemming:

6 sociale huurwoningen
1 huisartspraktijk van 77 m² bvo
1 kantoor van 88 m² bvo

Deze bestemming komt nog niet overeen met het feitelijke huidige gebruik, daarom wordt de bestemming nog een keer gewijzigd naar:

6 sociale huurwoningen
1 huisartspraktijk van 77 m² bvo
1 huisartspraktijk van 88 m² bvo

In bijgaande aanbieding wordt geanticipeerd op het nog vast te stellen "Werkinstructie voor afkoopsommen, depreciatie, perceel- en tuinuitbreiding, bestemmings- en bebouwingswijziging, samenvoeging en verticale splitsing voor corporatierechten: AB1998, AB1985T".

Erfpachtwijzigingen kwamen bij woningcorporaties in het verleden zelden voor en daarom was er geen geschreven gemeentelijk beleid voor deze erfpachtwijzigingen. In de incidentele gevallen waar sprake was van erfpachtwijzigingen bij corporaties werd veelal aangesloten bij het vigerende beleid voor reguliere erfpachtrechten, hoewel dit beleid formeel gezien niet van toepassing was op corporaties.

(10)(2e)

(10)(2e)

Ook het in mei/juni 2017 door het College en de Raad in het kader van de VES vastgestelde nieuwe erfpachtbeleid is niet van toepassing op corporatierechten. Nu in toenemende mate verzoeken voor wijzigingen worden gedaan bestaat de behoefte ook beleid voor erfpachtwijzigingen voor woningcorporaties vast te stellen.

Dit conceptbeleid is nog in bewerking en zal door het college van B&W moeten worden vastgesteld. Het ligt voor de hand dit te doen op het moment dat ook het nieuwe Uitvoeringsbesluit door het college van B&W wordt vastgesteld. Aangezien het de verwachting is dat dit medio 2019 zal plaatsvinden, zal binnenkort middels een notitie aan jou worden voorgesteld om – bij het ontbreken van vastgesteld beleid inzake erfpachtwijzigingen voor woningcorporaties en vooruitlopend op de vaststelling van het beleid door het college – dit beleid alvast vast te stellen als werkinstructie, tot het moment dat het college het beleid officieel zal vaststellen. Dit overigens conform het advies van Juridische Zaken van G&O.

In de werkinstructie is onder "C. Bestemmings- en bebouwingswijziging"in artikel 2 lid f bepaald: (Bestemmingswijzigingen) "van niet-woonbestemmingen kleiner dan 130 m² bvo naar niet-woonbestemmingen kleiner dan 130 m² bvo, waarbij de totale vloeroppervlakte niet toeneemt, leidt niet tot een canonstijging".

Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid en de werkinstructie zoals hiervoor beschreven, wordt in onderhavig dossier artikel 2 lid f toegepast. Er is dan geen meerwaarde, de canon en afkoopsom blijven gelijk.

Als je hiermee akkoord bent, verzoek ik je de aanbieding van XX november 2018 met kenmerk 2018-12608 op pagina @6 te ondertekenen.

(10)(2e)

(10)(2e)