Nummer VN2024-003236
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 19 maart 2024

Portefeuille Woningbouw (21)

Agendapunt B20

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van Von Gerhardt (VVD) 'Gelijkwaardige kansen op een vrij en welvarend leven: optoppen (deel 2)'

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van Von Gerhardt (VVD) 'Gelijkwaardige kansen op een vrij en welvarend leven: optoppen (deel 2)'

met daarin als belangrijke punten:

1. Het college staat positief tegenover optoppen en wil waar mogelijk binnen het bestaande beleid optoppen stimuleren en kansen benutten.
2. De uitzonderlijke gevallen waarin optoppen mogelijk is vragen om maatwerk. Het is niet voor de hand liggend om op zulke uitzonderlijke situaties een gemeentelijk kader te ontwikkelen.
3. Het college stelt voor om een inventarisatie te doen van bestaande onderzoeken naar optoppen en deze te relateren aan de Amsterdamse situatie om te kijken welke vervolgacties nodig zijn.
4. Een accountmanager optoppen aanstellen ligt momenteel niet voor de hand, gezien het gevraagde maatwerk bij optop-projecten.
5. De voorgestelde beoordelingsgronden in het initiatiefvoorstel maken nu al op verschillende manieren onderdeel uit van de beoordeling van een dakopbouw door de gemeente.
6. Het voorstel om het deel van de opbrengst van het optoppen dat wordt gebruikt voor verduurzaming en onderhoud aan het bestaande pand in mindering te brengen op de grondwaarde (erfpacht) gaat in tegen één van de basisprincipes van het erfpachtstelsel: opbrengst meerwaarde grond komt ten goede van de gemeenschap. Daarnaast biedt het grondwaardebeleid van Amsterdam geen ruimte voor dit voorstel.
7. Gezien bovenstaande punten wordt de gemeenteraad ontraden om met het initiatiefvoorstel in te stemmen.

Kernboodschap

Het college heeft de gemeenteraad ontraden in te stemmen met het initiatiefvoorstel van het raadslid Von Gerhardt (VVD) over het opstellen van een gemeentelijk kader optoppen. Het is niet kansrijk om gemeentebreed beleid te baseren voor optoppen, omdat optoppen vraagt om maatwerk. Voor de toetsing van optoppen is geen gemeentelijk kader noodzakelijk. Een accountmanager optoppen aanstellen is gezien het maatwerk niet logisch. Het voorstel om het deel van de opbrengst dat wordt gebruikt voor verduurzaming aan het bestaande pand in mindering te brengen op de grondwaarde gaat in tegen het erfpachtstelsel: opbrengst meerwaarde grond komt ten goede van de gemeenschap. Het college adviseert de raad niet in te stemmen met het initiatiefvoorstel.

Bestuurlijke achtergrond

Op 29 november 2023 heeft de het raadslid Von Gerhardt (VVD) het initiatiefvoorstel 'Gelijkwaardige kansen op een vrij en welvarend leven: optoppen (deel 2)' ingediend en gevraagd om een bestuurlijke reactie van het college.

Bestuurlijke prioriteit

In de 'Omgevingsvisie 2050' en de 'Ontwikkelstrategie 2035' van Amsterdam wordt optoppen als mogelijkheid genoemd om de stad te verdichten, om zo het woningaanbod uit te breiden.

In het 'Onderhandelakkoord Amsterdamse prestatieafspraken met de corporaties 2024' is opgenomen dat kansen voor de toevoeging van sociale huurwoningen worden benut door bijvoorbeeld leegstaande winkels om te zetten naar begane grondwoningen, bergingen om te zetten naar woningen en ook door het optoppen van etages.

Amsterdams Akkoord: 'Amsterdam blijft ambitieus in het bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis'. De mogelijkheden voor verdichten, waar optoppen één van de mogelijkheden voor is, wordt niet expliciet genoemd.

Wettelijke grondslag

Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, artikel 76.

Gemeentewet, artikel 147a, eerste lid: een lid van de raad kan een voorstel voor een verordening of een ander voorstel ter behandeling in de raad indienen.

Gemeentewet, artikel 147a, vierde lid: De raad neemt geen besluit over een voorstel dan nadat het college in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van de raad te brengen.

Onderbouwing besluit

<u>Initiatiefvoorstel</u>

Het toevoegen van woningen op daken wordt door de VVD als een oplossing gezien voor het grote woningtekort. Raadslid Von Gerhardt van de VVD heeft op 29 november 2023 het volgende initiatiefvoorstel ingediend getiteld 'Gelijkwaardige kansen op een vrij en welvarend leven: optoppen (deel 2)'. Met dit voorstel wordt het college gevraagd om:

1. Een gemeentelijk kader te ontwikkelen waarin optoppen – het bijbouwen van nieuwe woningen op bestaande daken – haalbaar wordt gemaakt, door in dit kader in ieder geval, maar niet uitsluitend, het volgende beleid op te nemen:

1. Het deel van de opbrengst van het optoppen dat wordt gebruikt voor verduurzaming en onderhoud aan het bestaande pand moet in mindering worden gebracht op de grondwaarde (erfpacht);
2. Er wordt binnen de gemeente een accountmanager aangesteld die ontwikkelaars helpt met vergunningaanvragen, grondwaardenberekeningen en meer waardoor het proces wordt gestroomlijnd en versneld;
3. Of optoppen wel of niet mag wordt getoetst aan onder andere het bestaan van voldoende (maatschappelijke) voorzieningen in de buurt, de fundering van het gebouw, de brandveiligheid en de welstand.

Bestuurlijke reactie

Ad 1. In te stemmen met de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van Von Gerhardt (VVD) 'Gelijkwaardige kansen op een vrij en welvarend leven: optoppen (deel 2)' met daarin als belangrijke punten:

Ad a. Het college staat positief tegenover optoppen en wil waar mogelijk binnen het bestaande beleid optoppen stimuleren en kansen benutten.
In de huidige Amsterdamse beleidskaders behoort optoppen al tot één van de mogelijkheden voor verdichting. Voor particuliere initiatieven geldt dat de gemeente ruimte geeft aan initiatieven van eigenaren/erfpachters die willen optoppen, mits passend binnen het gemeentelijk beleid. Waar mogelijk worden kansen binnen de projecten in de gebiedsontwikkeling benut. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is verdichting (meer woningen) één van de volkshuisvestelijke doelen voor Amsterdam. Ook in de Omgevingsvisie en in de Ontwikkelstrategie van Amsterdam wordt optoppen als mogelijkheid genoemd om de stad te verdichten, om zo het woningaanbod uit te breiden. In het Onderhandelakkoord Amsterdamse prestatieafspraken met de corporaties uit 2024 is opgenomen dat kansen voor de toevoeging van sociale huurwoningen worden benut door bijvoorbeeld leegstaande winkels om te zetten naar begane grondwoningen, bergingen om te zetten naar woningen en ook door het optoppen van etages. Optoppen is dan ook geen nieuwe mogelijkheid en wordt, waar het mogelijk is, al toegepast.

Ad b. De uitzonderlijke gevallen waarin optoppen mogelijk is vragen om maatwerk. Het is niet voor de hand liggend om op zulke uitzonderlijke situaties een gemeentelijk kader te ontwikkelen.
Het toevoegen van woningen door middel van optoppen is zeer complex en alleen in zeer uitzonderlijke gevallen onder zeer specifieke condities mogelijk. De projecten waar optoppen succesvol is gebleken, waren projecten waar alle variabelen ideaal waren. Dit waren projecten met onder andere een overzichtelijk vastgoedeigendom (liefst één vastgoedeigenaar), een goed georganiseerde en financieel sterke vve en projecten met geschikte leefomgeving en openbare ruimte en een geschikte staat van het gebouw. Daarnaast was er geen sprake van zittende gebruikers, dan wel was er een goede oplossing voor het onderbrengen van zittende gebruikers. Het is niet voor de hand liggend om op dergelijke uitzonderlijke scenario's gemeentebreed beleid te maken. Alle casussen moeten op eigen aspecten beoordeeld worden, er is geen standaard methode of beleid om optoppen haalbaar te maken. Het college wordt dus geadviseerd de gemeenteraad negatief te adviseren op dit punt.

Ad c. Het college stelt voor om een inventarisatie te doen van bestaande onderzoeken naar optoppen en deze te relateren aan de Amsterdamse situatie om te kijken welke vervolgacties nodig zijn.
Gezien optoppen wel goed past bij de volkshuisvestelijke doelen van Amsterdam wordt vanuit de directie Wonen het voorstel gedaan om een inventarisatie te doen van reeds bestaande en nog lopende onderzoeken naar optoppen en deze te relateren aan de Amsterdamse situatie om te kijken welke vervolgacties mogelijk en nodig zijn.

Over de uitkomsten van deze inventarisatie en een eventueel voorstel voor een vervolg zal het college na de zomer van 2024 de raad informeren.

Ad d. Een accountmanager optoppen aanstellen ligt momenteel niet voor de hand, gezien het gevraagde maatwerk bij optop-projecten.

In het initiatiefvoorstel wordt gesuggereerd om een accountmanager binnen de gemeente aan te stellen voor initiatiefnemers met vragen rondom optoppen. Omdat optoppen vraagt om maatwerk en de kennis belegd is bij de verschillende stadsdelen, ligt dit nu niet voor de hand. Het stadsdeel is het eerste loket voor initiatiefnemers. Bij verschillende stadsdelen, waaronder stadsdeel Zuid, zijn transformatieteams of projectleiders actief die optop-projecten begeleiden. Het college wordt geadviseerd de gemeenteraad negatief te adviseren op dit punt.

Ad e. De voorgestelde beoordelingsgronden in het initiatiefvoorstel maken nu al op verschillende manieren onderdeel uit van de beoordeling van een dakopbouw door de gemeente.
In het initiatiefvoorstel wordt gesuggereerd om in het gemeentelijk kader verschillende beoordelingsgronden op te nemen. Voor dit punt is het niet noodzakelijk om een gemeentelijk kader optoppen te ontwikkelen. De voorgestelde beoordelingsgronden maken nu al op verschillende manieren onderdeel uit van de beoordeling van een dakopbouw. Particuliere initiatieven worden in eerste instantie beoordeeld aan de hand van het Omgevingsplan en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Maakt het Omgevingsplan optoppen mogelijk, dan geeft de welstandsnota criteria voor de vormgeving van een dakopbouw. Afwijkingen op het Omgevingsplan worden per geval beoordeeld, al dan niet aan de hand van gebied specifiek afwijkingsbeleid. Het college wordt dus geadviseerd de gemeenteraad negatief te adviseren op dit punt

Ad f. Het voorstel om het deel van de opbrengst van het optoppen dat wordt gebruikt voor verduurzaming en onderhoud aan het bestaande pand in mindering te brengen op de grondwaarde (erfpacht) gaat in tegen één van de basisprincipes van het erfpachtstelsel: opbrengst meerwaarde grond komt ten goede van de gemeenschap. Daarnaast biedt het grondwaardebeleid van Amsterdam geen ruimte voor dit voorstel.
Hoewel het beleidsvoorstel aansluit bij de volkshuisvestelijke doelen van de AAV (verdichten en verduurzamen) en het college plannen voor optoppen en verduurzaming niet wil belemmeren, wordt het college wel geadviseerd de gemeenteraad negatief te adviseren op dit specifieke voorstel. Het voorstel van het raadslid Von Gerhardt (VVD) strookt namelijk niet met de fundamentele uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel, namelijk dat de eventuele grondwaardestijging ten goede komt aan de gemeente en daarmee aan alle Amsterdammers, in plaats van een enkele persoon of belegger/ ontwikkelaar. Daarnaast biedt het grondwaardebeleid geen ruimte om kostenposten zoals het verduurzamen van het bestaande vastgoed, op te nemen in de berekening. En zou dit al plaatsvinden, dan zou ook de toegenomen opbrengstpotentie als gevolg van verduurzaming hierin meegenomen moeten worden. Dat is complex en moeilijk uitvoerbaar. Dit terwijl de gemeente zichzelf ook als doel heeft gesteld om het erfpachtstelsel en het beleid grondwaardebepaling, waar mogelijk te vereenvoudigen.

Ad g. Gezien bovenstaande punten wordt de gemeenteraad ontraden om met het initiatiefvoorstel in te stemmen.

Participatie

Er is geen sprake van participatie omdat het hier om een initiatiefvoorstel gaat. Er is geen sprake van een project of beleidsontwikkeling.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-013087	Advies (pdf)
AD2024-014805	B - 20 Getekende brief.pdf (pdf)
AD2024-013060	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-013080	bijlage 1 23.11.29 IV Gelijkwaardige kansen op een vrij en welvarend leven - deel 2 - optoppen.pdf (pdf)
AD2024-013081	bijlage 2 raadsinformatiebrief_initiatiefvoorstel_optoppen_VVD.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten