00230

To: [redacted]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 11/20/2015 12:26:24 PM
Subject: 3 notities met gevraagde beslissingen die voorliggen tijdens het OO van 25/11/2015
Received: Fri 11/20/2015 12:26:25 PM
2015-11-19 Notitie 18 m2 vrijstelling voor bebouwingsuitbreiding OO.doc
20151125 notitie canonverdeling bij splitsing Opdrachtgeversoverleg.doc
20151125 notitie toekomstige werkwijze splitsen en realisatie meerwaarde Opdrachtgeversoverleg.doc

Beste [redacted] en [redacted],
[redacted] (trekker van de werkgroep VES splitsen & samenvoegen) en [redacted] (trekker werkgroep VES bestemmings-en bebouwingswijzigingen) hebben de afgelopen tijd hard gewerkt om drie notities op te stellen die van belang zijn voor het ontwikkelen van het aanvullende erfpachtbeleid i.k.v. VES. Projectteam VES heeft besloten dat deze notities op dit moment niet naar het Bestuurlijk Team hoeven, maar dat deze notities ter beslissing worden voorgelegd in het opdrachtgeversoverleg. De uitkomsten worden vervolgens uitgewerkt in de beleidsstukken die later aan het BT worden voorgelegd.
De bijgevoegde drie notities wil ik daarom voorleggen tijdens het opdrachtgeversoverleg van 25 november.

Notitie de 18 m² vrijstelling bebouwingsuitbreiding voor bestemming

Erfpachtrechten met de bestemming `bedrijfsruimte binnen woonmilieu' kunnen onder het huidige stelsel 18 m² bvo uitbreiden zonder dat dit canonconsequenties heeft. De huidige vrijstelling leidt tot onduidelijkheden en heeft een beperkt voordeel voor een selecte groep erfpachters. In het kader van minder en duidelijker beleid is daarom het advies om de vrijstelling, voor alle van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, te schrappen.

Notitie canonverdeling bij splitsen

Bij splitsen van erfpachtrechten (horizontaal en verticaal) worden de financiële waarden (canon, grondwaarde en afkoopsom) verdeeld over de te creëren erfpachtrechten (verticaal) dan wel appartementsrechten (horizontaal). In deze notitie is in kaart gebracht o.b.v. welke grondslagen momenteel grondwaarde en canon(s) over de door splitsing te vormen rechten worden toegedeeld in de uitgiftefase en opvolgende beheerfase. Voorgesteld wordt om in de uitgiftefase bij splitsen zoveel mogelijk aan te sluiten bij het advies GWC de residuele waardebepaling en de verdeling naar rato laten geschieden. de beheerfase bij splitsen in appartementsrechten en bij verticaal splitsen (inclusief ondersplitsen) van erfpachtrechten te kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden (of indien niet voorhanden daarmee vergelijkbare waarden). Ten slotte wordt voorgesteld om in de beheerfase bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten geen herverdeling van de financiële waarden op te leggen, tenzij de erfpachters dit willen of er een scheve verhouding in financiële waarden tussen de appartementsrechten /erfpachtrechten ontstaat.

Notitie "Toekomstige werkwijze splitsen en realisatie meerwaarde door splitsen"

In deze notitie wordt het splitsen in de beheerfase behandeld. De verschillende wijzen van splitsen worden uiteengezet. Daarnaast wordt uiteengezet of splitsen op zichzelf een waardeverhogend effect sorteert. Het huidige grondprijsbeleid en het toekomstige grondprijsbeleid worden kort toegelicht voor zover dat nodig is om te komen tot een voorstel voor een toekomstige werkwijze bij splitsen die aansluit bij het advies GWC. De stelling dat splitsen een waardeverhogend effect heeft is niet onomstotelijk vast te stellen en verschilt per situatie. Het advies is daarom bij een splitsing, waarbij de bestemming ongewijzigd blijft, geen meerwaarde in rekening te brengen. Het voorstel is om m.b.t. splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten en de wijze van canonverdeling aan te sluiten bij de door de GWCgeadviseerde waarderingswijze (o.b.v. WOZ waarden). De canon, grondwaarde en evt. afkoopsom worden verdeeld o.b.v. de WOZ waardeverhouding van de appartementsrechten onderling, met inachtneming van het bestuurlijke besluit tot het hanteren van een waardeverschil tussen huurwoningen en (koop)woningen.
Voor de gevraagde beslissingen verwijs ik naar de bijgevoegde documenten.
Mochten er in de tussentijd nog vragen zijn dan hoor ik het graag.
Tot woensdag,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T: [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht