Nummer VN2023-023885
Directie Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Map wethouder Van Dantzig **Map**

Voordracht voor de Map wethouder Van Dantzig van 07 november 2023

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B1

Onderwerp

Kennisnemen van, en in stemmen met het voornemen van de directeur Grond & Ontwikkeling om voortaan geen erfpachtmeerwaarde in rekening te brengen bij het omzetten van bergingen naar woonruimte

Gevraagde beslispunten

Kennisnemen van, en in stemmen met het voornemen van de directeur Grond & Ontwikkeling om voortaan geen erfpachtmeerwaarde in rekening te brengen bij het omzetten van bergingen naar woonruimte.

Onderbouwing beslispunten

Hierna treft u ter toelichting het besluit van de directeur Grond & Ontwikkeling aan, inclusief de toelichting op dat besluit. Het besluit is ook als BIJLAGE bijgevoegd:

Gevraagde beslissing directeur Grond & Ontwikkeling;

Vast te stellen het Uitvoeringsbesluit bepaling vermeerdering grondwaarde

bij omzetting van bij een woning behorende bergingen naar (zelfstandige) woonruimte, waarbij u namens het college van B&W besluit om;

Als op grond van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging toestemming kan worden verleend om een berging behorende bij een woning om te zetten in (zelfstandige) woonruimte:

1. wordt geen economische meerwaarde bepaald en in rekening gebracht indien het aantal vierkante meters na de omzetting maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie.
2. wordt het aantal vierkante meters na de omzetting meer dan 110% bedraagt van de bestaande situatie, wordt de economische meerwaarde voor het aantal vierkante meters boven 110% bepaald en in rekening gebracht op basis van de genormeerd residuele grondprijsmethodiek op basis van de bestemming wonen.
3. Dit besluit is alleen van toepassing op verzoeken die na de datum waarop dit besluit is genomen niet werden afgehandeld door middel van een notariële akte.

Toelichting

Ad I.

In het beleid "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023" dat op 31 januari 2023 werd vastgesteld door B&W, wordt onder meer bepaald dat indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, de eventuele economische meerwaarde berekend moet worden door het nieuwe programma tegen het oude

programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend.

In geval van een omzetting van de bij een woning behorende berging naar een voor bewoning geschikte ruimte (hierna: "wonen") zou deze berekening ook moeten plaatsvinden.

Bij de huidige berekening van de meerwaarde wordt aangesloten bij de in de WOZ-administratie opgenomen bestemmingen en de daarbij behorende oppervlakten.

Hierbij doet zich de complicatie voor dat een dergelijke berekening niet altijd aansluit bij de erfpachtbestemming die in de notariële akte is opgenomen. Daarnaast zijn in feitelijk gelijke gevallen de erfpachtbestemmingen op verschillende wijzen geformuleerd.

Zo is zowel de erfpachtbestemming "wonen" opgenomen in akten als de erfpachtbestemming "woning met berging" terwijl in beide gevallen feitelijk een woning en een berging aanwezig zijn en de canon ook op dezelfde wijze is bepaald.

Als de berging niet afzonderlijk wordt genoemd, zodat deze moet worden toegerekend aan het aantal m^2 wonen, dan wordt de grondwaarde van het "oude" programma aanzienlijk hoger. Als gevolg daarvan wordt in die gevallen de meerwaarde (nieuw programma minus oud programma) aanzienlijk lager of er is zelfs geen verschil en dus geen of nauwelijks meerwaarde.

Op grond hiervan ontstaan, als wordt aangesloten bij de overeengekomen akten, verschillende meerwaarden als gevolg van verschillende omschrijvingen in die akten.

Om die reden wordt voorgesteld om bij omzetting van de (feitelijke) bestemming berging[1] geen meerwaarde te berekenen en in rekening te brengen bij de erfpachter onder de voorwaarde als genoemd onder II.

Ad II.

Als gevolg van de omzetting van berging naar wonen zal de marktwaarde van het erfpachtrecht stijgen. Verwacht mag dan ook worden dat de WOZ-waarde toe zal nemen. Daarom is het redelijk om aan de tegemoetkoming zoals opgenomen onder I. grenzen te stellen.

Op grond daarvan geldt voor het besluit onder I. dat daaraan onder II. de voorwaarde wordt gesteld dat de omzetting van berging naar wonen geen oppervlakte toename van meer dan 10% wordt gerealiseerd. Als de oppervlakte van wonen samen met berging toeneemt met meer dan 10% dan zal de meerwaarde van het meerdere aantal gerealiseerde m^2 worden bepaald op basis van de genormeerd residuele methode voor de bestemming wonen;

Ad III.

De gevallen waarbij de meerwaarde werd bepaald en met wederzijdse instemming werd vastgelegd in een notariële akte, zullen niet opnieuw in behandeling worden genomen om daarbij met terugwerkende kracht toepassing te geven aan het nu genomen besluit.

Beslissingsbevoegdheid Directeur G& O

Het nu voorliggende concept besluit wijkt af van het door het college van burgemeester en wethouder vastgestelde beleid "grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023".

Op pagina 14 daarvan wordt over meerwaarde het volgende bepaald:

"*Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Een uitzondering hierop vormt een bestemmingswijziging van een huurwoning naar een (koop)woning.*"

In hetzelfde besluit wordt de Directeur G& O een mandaat gegeven om in voorkomende gevallen af te wijken van dat beleid:

Op pagina 9 wordt hierover bepaald:

"***Mandaat directeur Grond en Ontwikkeling***

Indien naar het oordeel van de Gemeente, vanwege proces- of projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijsbeleid niet leidt tot de meest optimale erfpachtgrondprijs, kan de Gemeente afwijken van de gehanteerde uitgangspunten om zo toch tot de meest optimale erfpachtgrondprijs te komen. De directeur Grond en Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om invulling te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. "

Het betreft hier proces specifieke omstandigheden.

Het voornemen van de Directeur G& O om gebruik te maken van de gemandateerde afwijkingsbevoegdheid zoals hiervoor omschreven is vooraf ter kennisname en instemming voorgelegd aan de wethouder Grondzaken.

[1] Dit besluit is beperkt tot het omzetten van bergingen naar woonruimte. In de komende periode zal worden bezien of een soortgelijke problematiek zich ook voordoet bij andere aan woningen verwante bestemmingen, zoals souterrains en garages.

Volgende processtappen

Na uw instemming zal de directeur G& O - op grond van het mandaat - zo snel mogelijk het besluit nemen. In het beleid grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2024 zal dit

besluit worden verwerkt.

Advies, afstemming en participatie

n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-082746	BIJLAGE 2023-11-06 Uitvoeringsbesluit Directeur G&O bepaling grondwaarde bergingen def WH.docx (msw12)
AD2023-082728	Map wethouder Van Dantzig Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

mr. B.A.G.P. Rijpert; Strategisch adviseur Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling; b.rijpert@amsterdam.nl; 06 - 83640282

Uitslag

A Akkoord
Helder verhaal langs technische lijnen, toch ben ik benieuwd of we dit in communicatie ook kunnen zien als versoepeling om meer woonruimte toe te voegen in de stad?