Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	11 november 2025
Portefeuille(s)	Grond & Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Steven van Weyenberg, wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling; b.rijpert@amsterdam.nl
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel *"Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder)bergingen"* van het lid Havelaar

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 11 juli 2025 heeft raadslid Havelaar (CDA) een initiatiefvoorstel ingediend getiteld *"Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder)bergingen"*. Met dit voorstel wordt het college gevraagd om:

1. Onafhankelijk onderzoek te doen naar restitutie van te veel betaalde erfpacht voor alle 3.700 erfpachtrechten;
2. Onafhankelijk onderzoek te doen naar erfpachters die vanwege de prijsverhogingen hebben afgezien van een overstap;
3. Een spoedregeling voor herstel voor benadeelden in te voeren;
4. Het college waarborgen tegen herhaling van dit soort misstanden te laten uitwerken en te laten voorleggen aan de gemeenteraad.

Het college waardeert het werk dat de indiener heeft verzet om dit voorstel te schrijven en de betrokkenheid tot dit onderwerp. Toch ontraadt het college, na zorgvuldige afweging, de raad om in te stemmen met het initiatiefvoorstel. Grond & Ontwikkeling (hierna: G&O) heeft inmiddels een onderzoek uitgevoerd naar hoeveel bestemmingswijzigingen met economische meerwaarde (canonverhoging) hebben plaatsgevonden met betrekking tot de omzetting van bergingen naar zelfstandige woonruimte, in de periode vanaf medio mei 2017[1] tot 16 november 2023. Daarbij is G&O voornemens om de dossiers waarbij het omzetten van bergingen naar woonruimte heeft geleid tot een economische meerwaarde en canonverhoging, nogmaals te bekijken. Graag lichten wij dit nader toe en reageren wij op hoofdlijnen op het initiatiefvoorstel.

Inleiding

Amsterdam heeft sinds 1896 een erfpachtstelsel om daarmee vorm te geven aan een actief grondbeleid. Met het erfpachtstelsel kan de gemeente beter sturen op het gebruik van de grond

[1] In mei 2017 is het nieuwe Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten vastgesteld, waarmee er een andere berekeningsmethodiek - gebaseerd op onder meer de WOZ waarde - werd geïntroduceerd voor het omzetten van bergingen naar woonruimte.

en kan grondwaardeontwikkeling ten goede komen aan de gemeenschap en daarmee aan alle Amsterdammers en bedrijven. Amsterdam telt inmiddels ruim 300.000 erfpachtrechten, die worden beheerd door de directie G&O.

Uitgangspunt van het grond(waarde)beleid en het erfpachtstelsel is dat de waardeontwikkeling van de grond ten goede komt aan de gemeenschap. Hier wordt invulling aan gegeven door het gemeentelijk grondwaardebeleid dat jaarlijks door het college wordt geactualiseerd en met uw raad wordt besproken. Uit het erfpacht- en grondwaardebeleid volgt dat - indien er sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat in het erfpachtcontract is overeengekomen - een eventuele economische meerwaarde wordt bepaald. Als er sprake is van een economische meerwaarde wordt als voorwaarde voor de toestemming voor de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing gesteld dat een canonverhoging plaatsvindt.
Dit geldt in beginsel ook voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen van woningen en het omzetten van bergingen in woonruimte. De erfpachter krijgt voorafgaand aan het wijzigen van de bestemming en/of de bebouwing van de gemeente een aanbieding zodat de erfpachter kan bepalen of hij met de canonverhoging instemt. Indien de erfpachter niet wil instemmen, kan hij afzien van de wijziging en blijft het erfpachtcontract zoals het was.

Uitvoeringsbesluit

Op 16 november 2023 heeft de directeur G&O, na overleg met de wethouder Grondzaken, besloten het bepalen van de economische meerwaarde bij het omzetten van bij een woning behorende berging(en) naar (zelfstandige) woonruimte, te vereenvoudigen. Dit is vastgelegd in het "*Uitvoeringsbesluit bepaling economische meerwaarde bij omzetting van bij een woning behorende berging(en) naar (zelfstandige) woonruimte"* hierna te noemen: "Uitvoeringsbesluit". De vereenvoudiging hield - kort gezegd - in dat er in de toekomst in beginsel[2] geen meerwaarde meer in rekening wordt gebracht bij het omzetten van bergingen naar woonruimte. Het Uitvoeringsbesluit is als BIJLAGE bij deze brief gevoegd.

Gebleken is namelijk dat het bepalen van de mogelijke economische meerwaarde bij omzetting van bergingen behorende bij een woning naar (zelfstandige) woonruimte, op basis van diverse omschrijvingen in de akten, niet eenduidig mogelijk is. Om die reden heeft de gemeente uiteindelijk gekozen voor een nieuwe werkwijze ten aanzien van bergingen, en deze werkwijze vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit. Bijkomend voordeel van de wijziging is dat, omdat het voor erfpachters door de nieuwe werkwijze goedkoper is om bergruimte om te zetten in zelfstandige woonruimte, dit kan leiden tot een impuls die bijdraagt aan het creëren van meer woonruimte in de stad.

[2] Voorwaarde is onder meer dat het aantal vierkante meters na omzetting niet meer dan 110% bedraagt van de oude situatie. Is er naast een omzetting sprake van een uitbreiding van meer dan 110% dan wordt het aantal vierkante meters boven de 110% in rekening gebracht op basis van het Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Geen terugwerkende kracht
Er is besloten om aan het Uitvoeringsbesluit geen terugwerkende kracht te verbinden. Bij het wijzigen van een werkwijze of beleid is het onvermijdelijk om een ingangsdatum daarvan te bepalen. In het geval van het Uitvoeringsbesluit is gekozen om het alleen van toepassing te laten zijn op toekomstige gevallen en de lopende wijzigingsverzoeken die nog niet waren vastgelegd in een notariële akte. Voor wat betreft de dossiers waarin de notariële akten reeds vóór 16 november 2023 zijn gepasseerd, is de gemeente van mening dat er overeenstemming met de erfpachter is bereikt over de erfpachtvoorwaarden conform het op dat moment geldende beleid.

Onderzoek G&O en reactie college

Voordat het college ingaat op de afzonderlijke onderdelen van het initiatiefvoorstel merkt het college op dat het initiatiefvoorstel deels is gebaseerd op interne ambtelijke (concept) documenten (notities, memo' s, e-mails etc.), die soms ook weer achterhaald zijn, en die via verzoeken op grond van de Wet open overheid geheel of gedeeltelijk openbaar zijn gemaakt. In die openbaargemaakte documenten zijn soms persoonlijke meningen, analyses en ideeën van ambtenaren vervat, die uiteindelijk niet tot ambtelijke of bestuurlijke besluitvorming hebben geleid. Dit leidt er naar het oordeel van het college toe dat de onderbouwing van het initiatiefvoorstel en het daaruit voortvloeiende initiatiefvoorstel op onderdelen van onjuiste veronderstellingen uitgaat.

De punten onder 1,2 en 3 van het initiatiefvoorstel lenen zich voor gezamenlijke bespreking en het college reageert daar als volgt op.

De stelling dat er 3.700 erfpachters zijn die ten onrechte te veel erfpachtcanon hebben betaald of betalen en/of dat er in 3.700 gevallen sprake zou zijn van niet onderbouwde prijsverhogingen is onjuist. Het getal 3.700 komt uit interne ambtelijke notities en ziet op een schatting van alle bestemmings- en bebouwingswijzigingen die hebben plaatsgevonden van 2018 tot mei 2023. Daar zitten ook bestemmings- en bebouwingswijzigingen bij waarbij het niet gaat om de omzetting van bergingen in (zelfstandige) woonruimte, maar bijvoorbeeld de bestemmingswijziging van commerciële en sociaal- maatschappelijke bestemmingen, en ook bestemmingswijzigingen zonder economische meerwaarde.

G&O heeft mede naar aanleiding van het initiatiefvoorstel onderzoek gedaan naar hoeveel bestemmingswijzigingen met economische meerwaarde (canonverhoging) hebben plaatsgevonden met betrekking tot de omzetting van bergingen naar zelfstandige woonruimte van mei 2017 tot 16 november 2023, de datum van het Uitvoeringsbesluit. Dat betreft in totaal circa 150 gevallen.

G&O doet een extra controle op de circa 150 dossiers en herstelt in individuele gevallen als daar aanleiding toe is
Het college is voornemens om een extra controle te doen in de circa 150 gevallen waarbij het omzetten van bergingen naar woonruimte heeft geleid tot een economische meerwaarde en een canonverhoging heeft plaatsgevonden. Deze dossiers worden nogmaals bekeken en indien er gevallen zijn waarbij er aanleiding bestaat om de afhandeling te herstellen, dan zal het college in die gevallen opzoek gaan naar een passende oplossing om dit herstel te doen. In dat geval zal ook bij de erfpachter worden nagegaan of een door de gemeente vastgestelde economische meerwaarde van invloed is geweest op een besluit om al dan niet over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het college zal uw raad vanzelfsprekend informeren over de uitkomst van het onderzoek.
Gezien het bovenstaande adviseert het college de raad de punten onder 1 tot en met 3 van het initiatiefvoorstel niet over te nemen.

De totstandkoming van de Algemene Bepalingen, het erfpacht- en grondwaardebeleid en de uitvoering daarvan zijn met voldoende waarborgen omkleed
Het vierde punt van het initiatiefvoorstel luidt als volgt: "*4. Het college waarborgen tegen herhaling van dit soort misstanden te laten uitwerken en te laten voorleggen aan de gemeenteraad".* Er is geen sprake van misstanden bij het vaststellen van erfpacht- of grondwaardebeleid, of bij de uitvoering daarvan. Wijziging van Algemene Bepalingen, erfpacht- en grondwaardebeleid of bij het beleid behorende uitvoeringsbesluiten vindt altijd op zorgvuldige wijze plaats. Bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel in de periode voorjaar 2014 tot en met december 2017 zijn de Algemene Bepalingen en het bijbehorende erfpachtbeleid herzien volgens een zorgvuldig, democratisch proces, waarbij onder meer advies van een onafhankelijke Grondwaardecommissie is ingewonnen, inspraak heeft plaatsgevonden en uw raad om instemming met de nieuwe erfpachtbepalingen en het nieuwe beleid is gevraagd.

In 2024 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de *"Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen"* uitgebracht. G&O zal deze Handreiking in zijn algemeenheid meenemen bij het voorbereiden van nieuw beleid en beleidswijzigingen. Tenslotte is de gemeente per 15 september 2025 van start gegaan met een externe, onafhankelijke beleidsadviescommissie en een pilot geschillencommissie erfpacht. De externe, onafhankelijke beleidsadviescommissie (bestaande uit deskundigen op het gebied van de makelaardij, het notariaat en een hoogleraar gebiedsontwikkeling) zal voorafgaand aan de vaststelling van nieuw beleid of wijzigingen van bestaand beleid hierover adviseren. De pilot geschillencommissie biedt particuliere erfpachters (die zelf op het adres wonen) de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen tegen een schriftelijke aanbieding (in geval van een wijziging die plaatsvindt op verzoek van de erfpachter) of boetebrief. Op die manier wordt onafhankelijk getoetst of het erfpacht- en grondwaardebeleid op de juiste wijze is toegepast.
Het college is daarom van mening dat de totstandkoming van Algemene Bepalingen, het erfpacht- en grondwaardebeleid en de uitvoering daarvan met voldoende waarborgen is omkleed.

Gezien het bovenstaande adviseert het college de raad het voorstel van raadslid Havelaar ook op dit punt niet over te nemen.

Van de voortgang van het verdere onderzoek van G&O, zoals hierboven vermeld, zal ik u op de hoogte houden via de periodieke raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen, die tweemaal per jaar aan uw raad wordt gezonden.

Gezien het bovenstaande ontraadt het college de raad in te stemmen met het initiatiefvoorstel.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage
Uitvoeringsbesluit bepaling economische meerwaarde bij omzetting van bij een woning behorende berging(en) naar (zelfstandige) woonruimte.