To: (10)(2e) van der[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 2/20/2018 3:13:24 PM
Subject: RE: "woonwerkwoningen"
Received: Tue 2/20/2018 3:13:25 PM

Hoi (10)(2e),

Anders dan een woning, die binnen de in bestemmingsplan bepaalde kaders ook deels gebruikt mag worden ten behoeve van de uitoefening van bedrijf/beroep (zie "Vanuit uw woning een bedrijf beginnen"), impliceert de bestemming atelier- of woonwerkwoning een verplichte combinatie van wonen en werken als 2 soorten gebruik. Voor met name atelierwoningen gold daarbij dat de toewijzing aan kunstenaars alleen door de specifieke bestemming atelierwoning verzekerd kon worden.

De verschijningsvorm varieert van in de dag wisselend gebruik van dezelfde ruimte (hetgeen naar strekking zou vallen onder beroep/bedrijf aan huis) tot voor specifiek als atelier/werkruimte ingerichte en/of fysiek nagenoeg afgescheiden delen van een object met gedeeld gebruik van ruimten zoals toilet en keuken. Dat geldt ook de grondwaardebepaling voor dergelijke rechten is in het verleden zeker niet eenduidig geweest. De waardering van het geheel als woning geldt vanaf het grondprijsbeleid 2007, daarvoor gold in principe dat de grondwaarde werd bepaald op de som van de onderdelen (per ruimte/gebruiksfunctie).

De gegeven bestemming en de hiervoor beschreven veelvormigheid verzetten zich naar mijn mening tegen het kwalificeren van woonwerkwoningen als "rechten met uitsluitend een woonbestemming".

Om met een woonwerkwoning over te stappen vind ik een splitsing niet voor de hand liggend. Los van de met de splitsing gepaard gaande kosten en circus, zal het gegeven de verwevenheid van wonen en werken moeilijk zijn om zonder een wezenlijke verbouwing appartementsrechten van voldoende zelfstandigheid te creëren. Naar mijn mening ligt een bestemmingswijziging wel in de rede. Afhankelijk van de vraag of bij de WOZ-bepaling van woonwerkwoningen andere grondslagen worden gebruikt, zou er bij voortzetting van de principes van het grondprijsbeleid vanaf 2007 geen sprake zijn van een meerwaarde die tot een canonherziening leidt. Afstemming op dit uitgangspunt met TAG (en mogelijk via hen met Gemeentebelastingen) lijkt mij verstandig. Als een erfpachter vast wil houden aan zijn gedeeltelijke "werk"-bestemming (bijvoorbeeld omdat dat verder gaat dan het bestemmingsplan toestaat voor beroep/bedrijf aan huis of een degelijker basis voor overgangsrecht biedt), dan rest slechts de constatering dat overstap inderdaad niet mogelijk is omdat het recht niet uitsluitend een woonbestemming heeft.

Groeten,

(10)(2e)

PS: omdat je aangeeft dat de mogelijkheid tot overstap al met team Overstap is besproken, stuur ik deze mail cc aan (10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 13:30
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: "woonwerkwoningen"

Hoi (10)(2e),
Er is discussie over de vraag of "woonwerkwoningen" (atelierwoningen of woningen met praktijkruimte) kunnen overstappen. Volgens team overstap kan het niet.
Kunnen dergelijke objecten worden beschouwd als "rechten met uitsluitend een woonbestemming". Het lijkt mij verdedigbaar, of zijn er complicaties die ik niet zie? Moeten we hierover afstemmen met TAG over de WOZ-bepaling, of is wellicht al duidelijk dat er bij dergelijke woningen 1 WOZ-waarde wordt vastgesteld.
Er wordt hier en daar geopperd om een overstap mogelijk te maken, door eerst te splitsen of eerst bestemming te wijzigen naar woning, maar dat lijkt me beide onzin.
In grondprijzenboek 2015/16 vond ik dat deze bij uitgifte voor hele oppervlakte de grondprijs wonen hebben gekregen.
Vriendelijke groet,

(10)(2e) **van der** (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)

[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do