To: [redacted] van[[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] van[[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 11/25/2015 12:26:16 PM
Subject: RE: 3 notities met gevraagde beslissingen die voorliggen tijdens het OO van 25/11/2015
Received: Wed 11/25/2015 12:26:18 PM

Zie hieronder mijn opmerkingen in het rood.

Groet,

[redacted]

[redacted] van
Verzonden: maandag 23 november 2015 15:15
Aan: Ploeg, [redacted]
Onderwerp: FW: 3 notities met gevraagde beslissingen die voorliggen tijdens het OO van 25/11/2015

Geachte heren,
Hebben jullie nog opmerkingen of gedachten hierover?
Dank en groet

[redacted] van
Verzonden: vrijdag 20 november 2015 13:26
Aan: [redacted] van; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 3 notities met gevraagde beslissingen die voorliggen tijdens het OO van 25/11/2015

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.
Eens met de inhoud en het advies, is er gedacht aan het actief informeren van erfpachters die onder de huidige regelgeving in aanmerking komen voor de vrijstelling? De erfpachters moeten mi de mogelijkheid krijgen om alsnog gebruik te maken van de vrijstelling. Of is er een overgangsregeling? Onder het kopje communicatie (pagina 4) staat het wat cryptisch.....

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 t.a.v. de residuele waardebepaling en de verdeling naar rato laten geschieden. In 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.
Eens met de inhoud en de adviezen. Ik ben wel benieuwd hoe VA komt tot "vergelijkbare WOZ-waarden" indien de WOZ waarde niet

beschikbaar is (m.i. zal de WOZ waarde in veruit de meeste gevallen niet beschikbaar zijn vanwege het feit dat de WOZ waarde een vertraging kent van 2 (??) jaar).

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 GWC geadviseerde 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.
In de notitie is opgenomen dat er een bestuurlijke keuze is gemaakt om vast te houden aan een waardeverschil tussen huur- en koopwoningen (pagina 4), dit terwijl de WOZ hier geen waardeverschil in ziet. Hoe gaan we dit berekenen, we kunnen dan geen aansluiting zoeken/vinden bij de WOZ-waarde en we gaan dus in tegen het advies van de GWC.

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,

mr. 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e

Projectleider Vernieuwing Erfpacht
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2e
M: 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht