00384

To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 10/18/2017 11:48:46 AM
Subject: RE: spoed: laatste afstemming VANDAAG !!!! rond grondbeleid voor transformatieprojecten!
Received: Wed 10/18/2017 11:48:47 AM

Hoi [redacted],
Bij het lezen van de eerste concepten van de collegevoordracht ben ik er van uit gegaan dat de aanpassing van het grondprijsbeleid voor transformaties betrekking zou hebben op variant 1. Volgens mij staat ook in de collegevoordracht dat bij transformaties waarbij een niet-woonfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie de toepassing van de WOZ/BSQ-methode ingewikkeld is, omdat er geen (geschikte) WOZ-waarden en BSQ's zijn.
De onderbouwing voor het toepassen van de genormeerd residuele methode voor transformaties rust derhalve met name op de stelling dat de WOZ/BSQ-methode niet toepasbaar is, omdat er geen (geschikte) WOZ-waarden en BSQ's zijn. Het is dus maar zeer de vraag of het mogelijk is om bij variant 2 de genormeerd residuele methode toe te passen. Als er wel geschikte WOZ-waarden en BSQ's zijn, is het argument om een andere methode toe te passen weg en is er in feite geen grondslag om van een andere methode dan de WOZ/BSQ-methode uit te gaan. Hier zie ik dus zeker een risico.
Als ik het goed heb is in de collegevoordracht ook opgenomen dat maatwerk op basis van de genormeerd residuele methode wenselijk is vanwege het gebrek aan ruimte voor flexibiliteit en maatwerk bij vaak ingewikkelde transformatieprojecten. Naar mijn mening is dit echter niet het hoofdargument, want dat hadden we op voorhand kunnen voorzien (en wellicht is dat ook voorzien) toen voor de modelmatige methode op basis van de WOZ/BSQ werd gekozen. Het is dus riskant om dit als argumentatie te gebruiken voor het toepassen van een andere methode dan de WOZ/BSQ-methode in gevallen waarin er wel geschikte WOZ-waarden en BSQ's zijn.
Wat betreft de tussenvorm van [redacted] merk ik op dat het toevoegen van het woordje "overwegend" wel tot de discussie kan leiden wat daar onder valt. Als dat alleen tot doel heeft om bedrijfswoningen buiten beschouwing te kunnen laten dan is het wellicht verstandiger om die categorie expliciet uit te sluiten. Daarbij vraag ik me wel af of er met de aanwezigheid van een bedrijfswoning direct een geschikte WOZ-waarde en BSQ is en of enkel de aanwezigheid van een bedrijfswoning er dus toe kan leiden dat de WOZ/BSQ-methode moet worden toegepast. De discussie heb ik echter niet helemaal meegekregen dus wellicht zie ik hier iets over het hoofd.
Verder wijst [redacted] nog op de gefaseerde ontwikkeling van woningen. In een dergelijk geval kan ik me wel voorstellen dat het onwenselijk is dat de eerste fase op basis van de genormeerd residuele methode plaatsvindt en de tweede fase op basis van de WOZ/BSQ-methode. Ik denk echter dat in dergelijke gevallen vooraf voor het gehele project overeengekomen moet worden dat het geheel als een transformatie wordt gezien en dat op het geheel de genormeerd residuele methode van toepassing is.
Hopelijk kan je hier mee verder. Zo niet, dan hoor ik het graag.
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 oktober 2017 11:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: spoed: laatste afstemming VANDAAG !!!! rond grondbeleid voor transformatieprojecten!

Hoi [redacted] e.a.,
Ik neig inderdaad naar optie 2, echter zal ik ook kunnen overleven met alleen optie 1. Wellicht kan een tussenvorm de uitkomst bieden, zoals:
In de collegevoordracht wordt voorgesteld om de genormeerd residuele methode alleen van toepassing te laten zijn op bestaande erfpachtrechten waarbij een overwegend [SB1]niet-woonfunctie als huidige bestemming cq. bebouwing van een erfpachtrecht (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in een woonfunctie en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd.
Door 'overwegend' toe te voegen, kom je m.i. tegemoet aan de bezwaren die sommigen hebben om niet de WOZ/onbezwaardewaarde-BSQ methode toe te passen, maar de genormeerd residuele methode in dossiers waar de huidige (en volledige) woonbestemming wordt uitgebreid met minimaal 5 nieuwe woningen. Ook heb je dan geen last van 'bedrijfswoningen' die meestal een ondergeschikte rol in de bestemmingen spelen. Overigens vormt deze categorie (nu reeds 100% toevoeging met minimaal 5 woningen) m.i. een zeer klein gedeelte van het totaal van de transformatiedossiers, echter in de toekomst kan dit mogelijk vaker gaan voorkomen (bijvoorbeeld bij gefaseerde herontwikkeling in bijv. Amstel III of Sloterdijk, waarbij eerst op een erfpachtrecht woontoren 1 wordt gerealiseerd, vervolgens woontoren 2, etc.
[redacted],
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 oktober 2017 11:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: spoed: laatste afstemming VANDAAG !!!! rond grondbeleid voor transformatieprojecten!

652840

Beste allemaal,

Gisteren is nog discussie gevoerd over de flap die voorligt over het grondbeleid voor transformatieprojecten. Er is nog een laatste knoop die moet worden doorgehakt over de uitgangspunten die we hanteren voor een transformatieproject. Er zijn 2 varianten denkbaar:

1. Een transformatieproject is een project waarbij sprake is van een bestemmingswijziging, of uitbreiding van niet wonen naar wonen met minimaal 5 nieuwe woningen. In deze variant is er dus altijd sprake van een niet wonen functie die wordt gewijzigd naar een woonbestemming of waarbij wordt uitgebreid met de bestemming wonen;
2. Een transformatieproject zijn alle wijzigingen van bestaande erfpachtrechten waarbij minimaal 5 woningen worden toegevoegd. Deze variant omvat alle bovengenoemde gevallen, maar ook de wijziging van bestaande rechten waarbij met de bestaande bestemming wonen minimaal 5 woningen worden toegevoegd.

Over de eerste variant zijn we het in elk geval eens. Over de 2e variant lopen de meningen nog wat uiteen. Team grondprijsadvisering (5.1.2e) en 5.1.2e hebben gisteren aangegeven een voorkeur te hebben voor variant 2, omdat dit al past in de bestaande definitie transformatie en omdat er ook veel van dit soort casussen aan de hand is in gebieden als Sloterdijk en Amstel III. Het vermoeden is dat 5.1.2e ook uitgaat van variant (check bij 5.1.2e).

Ik ben er zelf vanuit gegaan dat variant 1 de lijn was, deze heeft tot nu toe zo in de flap gestaan nl. Belangrijke kanttekeningen bij variant 2 zijn dat de groep projecten waarvoor nu en aangepast beleid wordt vastgesteld behoorlijk groter wordt. Deze projecten krijgen dus waarschijnlijk een hogere grondwaarde krijgen, terwijl in het verleden de insteek altijd was om transformaties vooral mogelijk te maken. Andere kanttekening is dat deze methode dan ook zal gelden voor (woon)panden in een straat waar wel een WOZ/BSQ bekend is (bijvoorbeeld een optopping van een woonpand met 5 woningen). De huidige woning heeft dan wel en WOZ/BSQ, waarbij door de uitbreiding van het aantal woningen ineens een andere grondprijsmethode wordt gebruikt. Toch nog even aan 5.1.2e het verzoek om dit juridisch te beoordelen: houden we dit overeind met de motivering dat dan sprake is van een transformatieproject en dat in dat geval dus maatwerk nodig?

Vraag aan jullie: reageer svp zsm, maar uiterlijk vandaag mijn mail en geef aan of je variant 2 wel of niet in de flap moet worden opgenomen. 5.1.2e past de flap nog aan aan de opmerkingen van de screening, als jullie snel reageren kan ik proberen om de flap vanavond nog aan te passen aan jullie reacties, zodat ik morgenochtend om 9.00 uur de knoop kan doorhakken met 5.1.2e in afstemming met 5.1.2e.

Alvast dank!

Afdelingshoofd Regie en Advies
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T. 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, Amsterdam

Door 'overwegend' toe te voegen, sluit je m.i. problematiek omtrent 'dienstwoningen' of 'bedrijfswoningen' goeddeels uit.