Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 11 november 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B13

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de bestuurlijke reactie op het raadsinitiatiefvoorstel van het CDA inzake Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder) bergingen

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de wijziging in de uitvoering van het Beleid Grondwaardebepaling inzake omzetting van bij een woning behorende bergingen naar (zelfstandige) woonruimte, zoals vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit van de directeur Grond & Ontwikkeling van 16 november 2023;

2. Kennis te nemen van het raadsinitiatiefvoorstel van het CDA van 11 juli 2025 met de titel: Instemmen met het initiatiefvoorstel Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder) bergingen van het lid Havelaar.

3. Instemmen met bijgaande raadsinformatiebrief met de collegereactie op het initiatiefvoorstel, waarin het college de raad gemotiveerd adviseert het initiatiefvoorstel op alle onderdelen niet over te nemen.

Kernboodschap

Het college stemt in met de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van het CDA genaamd: Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder) bergingen. Het college adviseert de raad om niet in te stemmen met het initiatiefvoorstel omdat er geen aanleiding is om aan te nemen dat er erfpachters zijn die teveel hebben betaald. Er is geen sprake van 3.700 gevallen. Grond & Ontwikkeling heeft onderzoek gedaan en het gaat om circa 150 gevallen waar er sprake was van een gebruikelijke canonverhoging bij een omzetting van berging naar woonruimte in de periode 2015 - 2023. G&O zal al deze dossiers nogmaals bekijken en mochten daar gevallen tussen zitten die aanleiding geven om iets te herstellen dan zal de gemeente dat doen.

Bestuurlijke achtergrond

n.v.t.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 147 a, lid 1 en lid 4 van de Gemeentewet:
1. Een lid van de raad kan een voorstel voor een verordening of een ander voorstel ter behandeling in de raad indienen.

4. De raad neemt geen besluit over een voorstel dan nadat het college in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van de raad te brengen.

Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam

Artikel 76: Initiatiefvoorstel
1. Ieder lid van de raad kan een initiatiefvoorstel indienen.

4. Het college krijgt vanaf het moment van verzending een termijn van zes weken om op het initiatiefvoorstel te reageren. Daarna wordt het voorstel op verzoek van de indiener geagendeerd voor een vergadering van de desbetreffende commissie. Als de initiatiefnemer van oordeel is dat de besluitvorming voldoende is voorbereid, vindt besluitvorming in de raad plaats.

Gemeentewet artikel 160 lid 1 onder d:
Het college is in ieder geval bevoegd:
d. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;

Onderbouwing besluit

Ad 1. Het Uitvoeringsbesluit en de aanleiding daarvoor
Op 16 november 2023 heeft de directeur G&O het Uitvoeringsbesluit bepaling economische meerwaarde bij omzetting van bij een woning behorende berging(en) naar (zelfstandige) woonruimte (hierna te noemen: Uitvoeringsbesluit **BIJLAGE 1**) vastgesteld. Dit besluit betreft een vereenvoudiging in de uitvoering van het Beleid Grondwaardebepaling waardoor kort gezegd - het omzetten van bergruimte naar woonruimte niet meer leidt tot een canonverhoging. Voordat het Uitvoeringsbesluit is vastgesteld is dit afgestemd met de (voormalige) wethouder Grondzaken in zijn map van 7 november 2023 (**BIJLAGE 2**).

In **BIJLAGE 2** staat als reden voor het nemen van het Uitvoeringsbesluit onder meer vermeld:

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 m2 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 geen meerwaarde te berekenen en in rekening te brengen bij de erfpachter onder de voorwaarde als genoemd onder II

Voor een verdere toelichting op de reden voor het nemen van het Uitvoeringsbesluit wordt verwezen naar **BIJLAGE 2**.

Gegenereerd: v

Ad 2. Het initiatiefvoorstel van het CDA
Op 11 juli 2025 heeft raadslid Havelaar van het CDA een initiatiefvoorstel ingediend inzake: Instemmen met het initiatiefvoorstel Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder) bergingen van het lid Havelaar (**BIJLAGE 3**). In het initiatiefvoorstel wordt gevraagd:

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.

Ad. 3. Instemmen met de concept raadsinformatiebrief met collegereactie op het Initiatiefvoorstel
In bijgaande concept collegereactie (**BIJLAGE 4**) wordt gemotiveerd aangegeven waarom het college de raad adviseert om het initiatiefvoorstel op alle onderdelen niet over te nemen. Het college geeft kort gezegd aan:
- Er is geen aanleiding om op voorhand aan te nemen dat er erfpachters zijn die teveel hebben betaald. Canonverhoging bij omzetting van bergingen naar woonruimte was tot het moment van het nemen van het Uitvoeringsbesluit conform het vigerend beleid grondwaardebepaling;
- Er is geen sprake van 3.700 gevallen. G&O heeft onderzoek gedaan en het gaat om circa 150 gevallen waarbij er sprake was van een gebruikelijke canonverhoging bij een omzetting van berging naar woonruimte.
- G&O zal al deze dossiers nogmaals bekijken en mochten daar gevallen tussen zitten die aanleiding geven om te herstellen dan zal G&O dat doen.
- Het vaststellen van erfpacht- en grondwaardebeleid is met voldoende waarborgen omkleed.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is niet van toepassing omdat het gaat om een onderzoek naar (een wijziging van) de uitvoering van het Beleid Grondwaardebepaling.

Participatie

Participatie is niet van toepassing omdat het gaat om een onderzoek naar (een wijziging van) de uitvoering van het Beleid Grondwaardebepaling.

Financiële onderbouwing

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties. Mocht uit het onderzoek van G&O blijken dat er erfpachtdossiers zijn waar herstel moet plaatsvinden dan zal G&O een voorstel doen hoe dit te herstellen en dit zo nodig opnieuw voorleggen aan het college.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-061214	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-070215	BIJLAGE 2 Map wethouder Van Dantzig Voordracht Bergingen.pdf (pdf)
AD2025-070216	BIJLAGE 1 Uitvoeringsbesluit Directeur GO bepaling grondwaarde bergingen getekend Directeur.pdf (pdf)
AD2025-070217	BIJLAGE 3 Initiatiefvoorstel van het lid Havelaar Herstel.pdf (pdf)
AD2025-070218	BIJLAGE 4 Bestuurlijke reactie op initiatiefvoorstel NA STAF.docx (msw12)
AD2025-070249	Advies (pdf)
AD2025-084913	B - 13 Getekende brief VN2025-013620.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten