



Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte
 Van [5.1.2e]
 Kenmerk 2017-408
 Datum 23 januari 2017
 Onderwerp Berekening bestemmingswijziging berging(en) naar woning(en) zonder economische meerwaarde tot hiervoor nieuw uitvoeringsbeleid is vastgesteld

Inleiding

Voor de erfpachtrechten aan de Amstelkade [5.1.2e] / Vechtstraat [5.1.2e] is een bestemmingswijziging aangevraagd. De brief is gestuurd door [5.1.2e] en hij verzoekt om een aanbieding voor bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde. Bij de 8 panden worden de bergingen op de bovenste etage verbouwd tot een extra woning; het aantal woningen neemt toe van 32 naar 41. De argumenten van [5.1.2e] zijn:

- Bij de uitgifte is al afgerekend voor de bergingen (NB: dit argument zou kunnen kloppen, maar dit kunnen wij niet (meer) achterhalen);
- In soortgelijke gevallen is in het verleden een aanbieding gedaan zonder economische meerwaarde (NB hij stuurt een aanbieding mee die in 2011 is gedaan en waarbij in een soortgelijk geval bij een bestemmingswijziging van 3 naar 4 woningen geen economische meerwaarde in rekening wordt gebracht).

Nu is het inderdaad zo dat voorheen in soortgelijke gevallen geen economische meerwaarde aan dergelijke bestemmingswijzigingen werd toegerekend. Het is niet helemaal duidelijk wanneer deze werkwijze/berekeningswijze is gewijzigd, maar thans (waarschijnlijk sinds 2015) wordt in soortgelijke gevallen wel een economische meerwaarde aan een dergelijke bestemmingswijziging toegekend. Hieraan ligt geen (duidelijke) beleidswijziging ten grondslag.

De grondprijsberekenaars geven aan dat een dergelijke bestemmingswijziging een economische meerwaarde tot gevolg zou moeten hebben. Voorheen (tot waarschijnlijk 2015) kwamen deze berekeningen niet bij hen langs (de erfpachtbeheerder ging er zelf al van uit dat er geen sprake was van een economische meerwaarde), anders hadden ze deze berekeningen niet goedgekeurd.

Gevolg van deze verandering van berekeningswijze (impliciete beleidswijziging) is dat soortgelijke gevallen ongelijk behandeld worden, zonder dat hier een expliciete beleidswijziging aan ten grondslag ligt. Dit is niet toegestaan op grond van het gelijkheidsbeginsel, waar de gemeente zich ook als grondeigenaar aan dient te houden.

Voorstel

Voor het al dan niet in rekening brengen van een canonverhoging bij dergelijke gevallen dient beleid te worden opgesteld. [5.1.2e] en [5.1.2e] brengen de verschillende mogelijke gevallen in kaart


en inventariseren tevens in hoeveel gevallen er sinds (waarschijnlijk) 2015 een canonverhoging in rekening is gebracht. Daarna zal Beleid in samenwerking met **5.1.2e** en **5.1.2e** een voorstel doen tot een nadere uitwerking van het beleid bestemmingswijzigingen op dit punt. Ook zullen we een voorstel doen hoe om te gaan met de gevallen waarbij wel een canonverhoging in rekening is gebracht, zonder dat hier een expliciete beleidswijziging aan ten grondslag lag.

Hierbij zullen in ieder geval worden betrokken: de afdeling Regie en Advies (Vastgoedadvisering en Juridische Zaken), financieel/economisch beleid en de grondprijsberekenaars. Het beleid zal waarschijnlijk door B&W moeten worden vastgesteld; aan de Wethouder Grondzaken zal op de Stafbespreking worden gevraagd of dit het juiste moment is (gezien de inspraakperiode voor de Overstapregeling).

In de tussentijd (tot het nieuwe beleid is vastgesteld) stellen wij voor om in soortgelijke gevallen géén economische meerwaarde te berekenen, om schending van het gelijkheidsbeginsel zoveel mogelijk te voorkomen. Dit geldt dus zowel voor dit specifieke dossier, als voor andere, toekomstige aanvragen, tot het nieuwe beleid is vastgesteld.

Gevraagde beslissing:

- Totdat er nader uitvoeringsbeleid is vastgesteld, bij bestemmingswijzigingen van berging(en) naar woning(en) geen economische meerwaarde te berekenen.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT
Akkoord, mits aantal recente gevallen onderzocht wordt en bekeken wordt of lijdende dossiers even	zie links	23/1/2017	 5.1.2e

"aangehouden" worden.