

0075

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e 2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: 5.1.2e 10/12/2023 10:44:58 AM
Subject: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen
Received: Thur 10/12/2023 10:45:00 AM
[2023-10-12 Uitvoeringsbesluit Directeur bepalng vermeerdering grondwaarde](#) 5.1.2e .docx

5 5.1.2e,

Bijgaand het besluit met mijn opmerkingen.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Verzonden: maandag 9 oktober 2023 13:34

Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

CC: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5. 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5.1.2e en anderen,

Zie in de bijlage mijn opmerkingen, waarbij ik vooral bij "overwegende dat" nog wat extra argumenten zou willen toevoegen om beter aan te sluiten bij "proces specifieke omstandigheden". En zie hieronder in rood.

5.1.2e,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Verzonden: woensdag 4 oktober 2023 13:59

Aan: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5. 5.1.2e

< 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Onderwerp: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

Collega's,

Hierbij stuur ik jullie een eerste opzet van een besluit dat zou kunnen worden ondertekend door 5.1.2e in verband met de bergingen. Mijn verzoek aan jullie is om mij je op- en aanmerkingen toe te sturen op uiterlijk volgende week vrijdag de 13^e. Wil je mij doorgeven als dit echt niet gaat lukken en aangeven wanneer een reactie wel mogelijk is?

Vanzelfsprekend ben ik bezig met een toelichtende notitie maar in het besluit wordt al uitvoering gegeven aan een aantal in de notitie van 5.1.2e genoemde aandachtspunten:

1. Kan dit worden vormgegeven als een wijziging van de uitvoering / werkinstructie of is er wijziging van erfpacht of grondwaardebeleid voor nodig? + check overige beleidsstukken + check AB2016. **Wie doet de check m.b.t. samenloop overige beleidsstukken en AB's? Bestuurlijk traject nodig? Ja, en dat stel je zelf hieronder al voor. Afwijkingbesluit via WH onder vermelding van het feit dat dit binnen enkele maanden in beleid grondwaardebepaling wordt opgenomen + waarom dit niet kan wachten.**

Het voorlopige besluit van 5.1.2e verdraagt zich volgens mij niet goed met het door B&W vastgestelde beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023.

Op pagina 14 daarvan wordt over meerwaarde het volgende bepaald: "Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlakte afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op bestemmings- en bebouwingwijzigingen. Een uitzondering hierop vormt een bestemmingswijziging van een huurwoning naar een (koop)woning."

In het zelfde besluit wordt 5.1.2e een mandaat gegeven om in voorkomende gevallen af te wijken van dat beleid:

752601

Op pagina 9 wordt hierover bepaald: "Mandaat directeur Grond en Ontwikkeling

Indien naar het oordeel van de Gemeente, vanwege proces- of projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijnsbeleid niet

0075

... tot de meest optimale erfpachtgrondprijs, kan de Gemeente afwijken van de gehanteerde uitgangspunten om zo toch tot de meest optimale erfpachtgrondprijs te komen. De directeur Grond en Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om invulling te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. "

Hoewel ik niet 100% zeker ben denk ik dat het bijgevoegde besluit van 5.1.2e past binnen dit mandaat. Het betreft hier m.i. proces specifieke omstandigheden. Eens. Dat zou ik ook expliciet in het besluit opnemen. En je zou wellicht kunnen betogen dat gezien alle argumenten die we hebben aangedragen er geen sprake is van een optimale erfpachtgrondprijs? Wat is optimaal? En welke factoren weeg je mee bij de bepaling daarvan? Als we hiervoor kiezen dan stel ik voor dat we het ontwerp besluit eerst ter instemming sturen aan de Wethouder. Dit hebben we ook gedaan toe zij namens B&W de coulanceregeling vaststelde. Voor dat besluit was zij expliciet gemandateerd. Eens. Onder vermelding dat dit in het grondwaardebeleid 2024 zal worden opgenomen. En de reden waarom dit niet kan wachten.

Overigens heb ik kort contact gehad met 5.1.2e waarbij hij mij aangaf dat deze aanpassing zeker zal worden opgenomen in het beleid grondwaarde bepaling 2024. Wachten op vaststelling daarvan lijkt – nu er nog al wat dossiers on hold staan en de aandrang op een beslissing door advocatuur en makelaardij – niet voor de hand te liggen. Moeten we dat ook nog in het besluit opnemen, dat dit zal worden opgenomen in beleid grondwaardebepaling 2024?

2. Overgangsbepaling.

Ik stel nu voor om aan de beslissing geen terugwerkende kracht toe te kennen. Omzettingen (met bijbetaling) die al zijn vastgelegd in een akte vallen dus NIET onder dit besluit. Dit zou een onaanvaardbare aanslag op de uitvoeringscapaciteit betekenen. Hiernaast geloof ik niet of dat het huidige handelen onrechtmatig was.

@ 5.1.2e kun jij nog 1 keer aangeven hoeveel vergelijkbare dossiers inmiddels zijn afgehandeld (600 staat mij bij) en hoeveel aanvragen op dit moment on-hold zijn gezet in afwachting van dit besluit van 5.1.2e ?

Willen we dit nog vooraf voorleggen aan makelaars/notarissen/andere externen? Vooruitlopend op de instelling van adviescommissie beleidswijzigingen. Of redden we dat niet vanwege het tijdpad? Argument om het niet te doen kan zijn dat het in het voordeel van de erfpachter is. Wel zouden ze eventueel nog wat kunnen vinden van het ontbreken van de terugwerkende kracht/overgangsregeling. Misschien benoemen in de toelichting?

Voor jullie gemak voeg ik het beleid grondwaardebepaling 2023 bij.

Groeten 5.1.2e

752601