

0005

5.1.2 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl

From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 10/18/2023 1:20:52 PM
Subject: RE: bergingendossier
Received: Wed 10/18/2023 1:20:52 PM

Ow ja 5.1.2e sorry, dat wijzigingen bijhouden in Word werkt dan voor jou ook niet helemaal natuurlijk. Niet over nagedacht, terwijl ik in mijn onderstaande mail nog zo goed mijn best had gedaan met de vette tekst..

Ik zou het denk ik toch zo echt transparant mogelijk houden en weldegelijk vermelden dat het besluit van 5.1.2e een tijdelijke oplossing is. Daar is ze ook toe bevoegd. Ik zou dat dan ook gewoon expliciet maken bij de wijziging van het beleid tzt. Waarom doen we daar krampachtig over? Maar goed, ik ga niet over de wijziging van het beleid grondwaardebepaling.....

Zet ze maar door naar het MT hoor.

5.1.2e,
5.1.2e

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

Verzonden: woensdag 18 oktober 2023 14:22

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

Onderwerp: RE: bergingendossier

5.1.2e,

Ik heb nu ook, ondanks mijn kleurenblindheid, jouw opmerkingen verwerkt. Dit behalve je voorstel om dit een tijdelijke beslissing zou moeten zijn die opnieuw zou moeten worden genomen bij het grondwaardebeleid 2024. Als we at zouden doen dan gaan we weer een beetje twijfel wekken over de bevoegdheid van 5.1.2e. Ik heb met 5.1.2e afgesproken dat ik hem het besluit zo snel mogelijk zal aanleveren als het is getekend en dat hij dit – zonder daarover expliciet te doen besluiten – opneemt in de tekst van dat vast te stellen beleid als uitzondering zoals die ook is opgenomen voor de bestemmingswijziging van huur- naar koopwoning.

Groeten 5.1.2e

PS Als je opmerkingen hebt over het geheel dan kan ik dat morgen nog aanpassen voordat ik de stukken naar 5.1.2e stuur.

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

Verzonden: woensdag 18 oktober 2023 13:19

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

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

Onderwerp: RE: bergingendossier

5.1.2e en anderen,

In de bijlage mijn opmerkingen.

Zie daarnaast hieronder nog enkele opmerkingen vetgedrukt en in rood. Maar dat moeten de juristen maar even uitzoeken, mijn juridische kennis op dit gebied kan wat weggezakt zijn.

Ik zal zorgen voor de flap aan de wethouder.

5.1.2e,
5.1.2e

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

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 21:49

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

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

Onderwerp: RE: bergingendossier

5.1.2e,

In de bijlage stuur ik je de notitie met 1 extra opmerking/vraag. Voor de rest heb ik geen nieuwe opmerkingen. 5.1.2e en 5.1.2e hebben alles benoemd. Ik zit alleen nog met de uitvoering.

Ik neem aan dat TAG geen uitvoeringsproblemen voorziet voor wat betreft de grondwaardebepaling. Maar hoe zit dat met de uitvoering van het erfpachtbeleid? Processueel (van het beoordelen van de aanvraag tot en met het opstellen van de aanbieding) voorzie ik – voorzichtig gesteld – geen problemen. In de meeste gevallen kunnen we namelijk de stap van het aanvragen van een grondprijssadvies en de berekening overslaan. 5.1.2e haalt terecht de verdeling bij splitsing in appartementsrechten aan. Hoe verdelen we de canon over de nieuwe woning, terwijl die woning bij de bestemmingswijziging geen waarde heeft gekregen? **Volgens mij regelt dit zichzelf toch? In 5:115 BW Als er een extra woning wordt gecreëerd moeten de erfpachters zelf ook de appartementensplitsing wijzigen lijkt mij. De wet zegt dat de canon wordt verdeeld volgens de breukdelen van de splitsing (tenzij de appartementseigenaren 752285 anders bepalen). Dan gaat dat vanzelf goed toch? Of bemoeien wij ons nog steeds ook met de verdeling van de canon bij (wijziging)splitsing? En als ze besluiten de splitsing niet te wijzigen, wat mij een vrij theoretisch geval lijkt, dan is het nog steeds zo dat de oude splitsing de verdeling van de canon regelt. Niet ons probleem lijkt mij.** Nog een ander punt: indirect wordt door dit

besluit de WOZ-waarderingsmethodiek bij bergingen die worden omgezet in een nieuwe woning 'losgelaten'. Dat zou betekenen dat de gemeente bij splitsing van een erfpachtrecht louter een woonbestemming de canon niet op basis van de WOZ-waarden kan verdelen. **Deze snap ik niet. Laten wij de verdeling niet aan de wet en eventueel de VVE over?** Daarnaast is nog onduidelijk hoe dit besluit zich tot de AB2016 verhoudt, met name voor de beleggers.

Groetjes,

5.1.2e

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

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 14:14

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

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

Onderwerp: RE: bergingendossier

Hoi 5.1.2e,

De stukken liggen ook bij 5.1.2e maar ik heb nog geen opmerkingen van hem ontvangen.

Groeten 5.1.2e

Volgens TAG levert het ontwerp besluit geen uitvoeringsproblemen op.

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

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 13:59

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

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

Onderwerp: bergingendossier

5.1.2e en overige collega's,

Nav de memo en het besluit en jullie opmerkingen daarop heb ik de volgende belangrijkste aandachtspunten/vragen (na meelesen van 5.1.2e).

1. Heeft 5.1.2e meekeken voor wat betreft uitvoerbaarheid? Mijn/5.1.2e dringende advies is om dat te doen.
2. Uit de terugkoppeling MT en de voorliggende stukken begrijp ik dat er wordt beoogd te regelen dat:

"Kort gezegd houdt dit besluit in dat bij de omzetting van berging(en) naar (een) woning(en) er geen meerwaardeberekening meer wordt gemaakt, tenzij de bebouwing met meer dan 110% (in besluit staat correct 10%) toeneemt".

Ik interpreteer dat zo dat is bedoeld te regelen (Als het anders is bedoeld hoor ik het graag):

Als de bestemming "wonen"/"woning" is en de bergingen dus niet benoemd zijn in de akte, kan de erfpachter een ruimte die (al dan niet blijktens WOZ) feitelijk gebruikt wordt als berging zonder meerwaardeberekening omzetten naar gebruik als "wonen", tenzij de bebouwing meer dan 10% toeneemt.

Een bestemmingswijziging van 4 naar 5 woningen levert dan geen meerwaarde op als de bebouwing niet meer dan 10% toeneemt. Is dit meer dan wordt er een residuele berekening gemaakt.

Als de bestemming "berging" is, en de bergingen wel zijn benoemd in de akte geldt idem hetzelfde.

Belangrijk verschil met voorstel zoals dat er aanvankelijk lag is dan dat er in bepaalde gevallen nu geen meerwaarde wordt berekend bij een bestemmingswijziging waarbij het aantal woningen toeneemt. Namelijk bij de situatie dat er wel een extra woning wordt gevormd, maar de bebouwing minder dan 10% toeneemt. Mijn vragen/opmerkingen hierover zijn dan:

- 5.1.2e geeft aan dat ook de situatie zich kan voordoen dat er gevallen zijn dat geen berging is betrokken bij het vormen van een extra woning δ volgens het huidige beleid bestemmings/bebouwingswijziging aangevuld met dit besluit wordt daar wel een meerwaarde berekend. Dat lijkt niet logisch?
Kan elke erfpachter nu ook stellen een ruimte feitelijk als berging te gebruiken en daarmee meerwaarde afwenden bij vormen extra woning?
- 5.1.2e geeft aan zich zorgen te maken over herverdeling canon. Zie zijn bijgaande mail onder 4. Ik deel die zorg. Het is me vorige week pas duidelijk geworden dat we helemaal geen herverdeling van de canon meer (kunnen) doen. Stel dat er een extra woning wordt gevormd zonder meerwaarde, dan hebben we op basis van het huidige voorstellen een woning zonder canon. Is dat gewenst? **Waarom bemoeien we ons met de verdeling van de canon? Zie 5:115 BW**
- Zakenrechtelijk gaat het vaak om een bestemmingswijziging van x naar y (4 naar 5) woningen. Financieel berekenen we de meerwaarde obligatoir tov van woning erfpachter die de bergingen achter de schermen van zijn burens koopt. 5.2
5.2 Als er wel een berekening wordt gemaakt omdat de bebouwing meer dan 10% toeneemt - δ Welke vierkante meters voor en na worden in dit voorstel precies tegen elkaar afgezet, om te beoordelen of de bebouwing 10% is toegenomen? Is dit duidelijk voor de berekenaars en is dit werkbaar?

Mvg,

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte

0005

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e @amsterdam.nl