

0019

5.1.2 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl

From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 10/11/2023 2:21:36 PM
Subject: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen
Received: Wed 10/11/2023 2:21:00 PM

5 5.1.2e,

Het hoeft natuurlijk niet verwerkt te worden in het besluit.

Het opnemen van de kanttekening in de oplegger is een prima oplossing.

We willen vooral dat de afbakening onder de aandacht wordt gebracht en dat DT hier enkele gedachtes aan wijdt en expliciet uitspraak over doet.

En zoals je terecht stelt: 5.1.2e besluit hierover en wij zorgen voor de uitvoering.

Besluit zij links, dan slaan wij ook links af.

5.1.2e,

5.1.2e

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

Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 16:15

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

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5.1.2e,

Kanttekening kan natuurlijk geen onderdeel zijn van het besluit maar ik zal kijken of ik een gepaste plek kan vinden in de bijbehorende notitie richting 5.1.2e. Ik hoop overigens niet dat met het deel van de zin: "en dat zij de reikwijdte breder ziet dan alleen bergingen" wordt bedoeld dat TAG hieraan ook direct – buiten het besluit om – uitvoering aan zal gaan geven.

In ieder geval bedankt en ik kan verder.

Groeten 5.1.2e

Van: 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 15:37

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

CC: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5 5.1.2e,

Prima om het zo verder in het proces te laten gaan.

Graag wel opnemen dat TAG opmerkingen heeft geplaatst over de afbakening van het besluit en dat zij de reikwijdte breder ziet dan alleen "bergingen".

TAG is voorstander van de oorspronkelijke definiëring: "Vereenvoudiging methode voor grondwaarde-, meerwaardebepaling bij bestemmings- en bebouwingwijziging met het creëren van een woning / extra woningen".

Het concept besluit, onder voorwaarde van opname van bovenstaande kanttekening, is akkoord voor TAG.

5.1.2e,

5.1.2e

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

Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 12:57

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

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5.1.2e,

Ik heb er alle begrip voor dat je knelpunten allemaal wilt oplossen maar zoals gezegd. Ik heb van 5.1.2e en 5.1.2e de opdracht gekregen om dit op te lossen voor bergingen. Als dat anders moet (en dus meer tijd vergt dan – ik begrijp dat dit heel stijf kinkt – dan

752368

Ik hoor ik dat van 5.1.2e. Je suggestie om dit nog maar eens in het hele gezelschap te bespreken lijkt mij wel degelijk tijdsintensief. Dit gezelschap heeft hier naar mijn weten, zacht gezegd, al vaker over gesproken. Zelfs in deze mail betwist je de opmerking van 5.1.2e. Nogmaals je opmerkingen snijden hout maar ik kan hier nu geen rekening mee houden. Ik houd me dus maar vast aan je opmerking: "Overall is het besluit dekkend en helder geschreven."

Groeten 5.1.2e

Van: 5 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 11:40

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>

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5 5.1.2e,

De geplaatste opmerkingen zijn in lijn met eerdere opmerkingen van 5.1.2e en blijven gestand. Zie ook de bijlage "Uitwerken Omzetting bergingen 5.1.2e".

- Specifiek verwijst ik je hierbij naar de notitie "20230917 Besluit en afspraken oplossing bergingenproblematiek". Dit document is opgesteld na het overleg met 5.1.2e en het genomen besluit. Op pagina 1 is een discussie te volgen tussen 5.1.2e en 5.1.2e (zie onderstaande screenshot):
- 5.1.2e probeert hier onterecht de afbakening aan te brengen van "enkel van toepassing op bergingen". 5.1.2e spreekt dit tegen.
-

Hooflijnenbesluit en afspraken voor het oplossen van de zogenaamde "bergingenproblematiek"

Vereenvoudiging methode voor grondwaarde-, meerwaardebepaling bij bestemmings- en bebouwingwijziging met het creëren van een woning / extra woningen in gevallen waar de berging/bergingen worden omgezet in een nieuwe woning.

Bij een bestemmings- en eventueel een bebouwingwijziging binnen de erfpachtbestemming wonen (ook als het aantal woningen in de erfpachtbestemmingsomschrijving is benoemd), waarbij de bebouwing gelijk blijft of maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie, berekenen we voortaan geen meerwaarde meer.

Indien de woonbebouwing in de nieuwe situatie meer dan 110% is van de bestaande situatie is, dan wordt de meerwaarde voor de overschrijding/extra woonmeters (boven 110%) bepaald o.b.v. de genormeerd residuele rekenmethodiek voor wonen.

Ingangsdatum z.s.m. Nog niet afgehandelde dossiers worden conform de nieuwe werkwijze behandeld.

Toelichting

Belangrijkste redenen voor de vereenvoudiging:

- Stimuleren van het realiseren van meer woningen;
- Uitlegbaarheid. Aansluiten bij een fijnmazige WOZ-waarderingsmethodiek voor bergingen is moeilijk verenigbaar met juridische erfpachtbestemmingsomschrijvingen;
- Uitvoerbaarheid. Geen ingewikkelde grondwaardeberekeningen voor relatief geringe grondwaardestijging;

5.1.2e 5.1.2e

Om onduidelijkheid te v
mijn idee goed om de g
heeft deze beslissing oo
eengezinswoning waan
worden gemaakt? Denk
kap woningen.
15 september 2023, 13:38

5.1.2e 5.1.2e

Dit moeten we niet
Dat is lastig uit te le
17 september 2023, 11:3

Beantwoorden

5.1.2e 5.1.2e

Let op overgangsbeleid,
werkwijze alvast invoere
aanvragen?
Beantwoorden

In de powerpoint presentatie is "berging" enkel uitgelicht ter illustratie. Het had net zo goed bergkelder, woonruimte overig etc. kunnen zijn. Het probleem (onduidelijkheid ten aanzien van bestaande situatie en toegestane bestemming) speelt voor meer aanhorigheden enkel dan bergingen.

Naar mijn weten is in het overleg met 5.1.2e (waarin de betreffende presentatie is besproken) de afbakening niet beperkt tot bergingen, maar is dit breed vastgesteld.

752368

In essentie gaat het dus niet om een probleem met bergingen, maar om een probleem ten aanzien van de definiëring van de bestaande situatie en toegestane bestemming/gebruik (doordat de bestaande erfpachttakte geen definiëring bevat of onvolledig is) en in verlengde hiervan leidt dit tot problemen met de uitvoering van de grondwaardebepaling voor de bestaande situatie.

Dit is ook uitvoerig besproken in het voortraject met betrokken E&U collega's (5.1.2e et al).

Een oplossing hoeft niet weken te duren. Dit is in mijn optiek een kwestie van inhoudelijk betrokkenen bijeen brengen en gezamenlijk komen tot besluit.

5.1.2e,

5.1.2e

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

Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 11:19

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

CC: 5.1.; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

Hoi collega's,

Nogmaals bedankt voor jullie snelle reactie. Ik begrijp al jullie opmerkingen maar mijn opdracht van 5.1.2e en 5.1.2e is om het probleem op te lossen – en wel binnen een paar weken - bij bergingen waarbij een eenduidige berekening van meerwaarde op basis van de akte vanwege diverse omschrijvingen daarvan niet goed mogelijk is. In het voorbeeld in de notitie "Uitwerking omzetting BERGINGEN" waarnaar 5.1.2e verwijst en dat werd overgenomen uit een powerpoint die t.b.v. 5.1.2e door TAG werd gemaakt is dan ook steeds sprake van situaties inclusief berging. Ik zou niet weten of het probleem zich bij alle (of bijna alle) aanhorigheden voordoet zodat dat weer onderzocht zou moeten worden. Wordt een garage steeds afzonderlijk benoemd (in welk geval dit uitzonderings - afwijkingsbesluit niet nodig is) of wordt deze in akten ook geschaard onder het aantal m2 wonen? Kortom dit vraagt opnieuw om dossieronderzoek en die tijd is er niet.

Mag ik jullie vragen om ook even naar de notitie te kijken die ik gisteren rondstuurde?

Alvast bedankt daarvoor en groeten 5.1.2e

Van: 5 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 9:59

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

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

Mijn excuses 5.1.2e, de verzending ging blijkbaar zo snel dat de bijlagen het niet konden bijbenen.

Bijgaand nogmaals een poging.

5. 5.1.2e

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

Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 09:58

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

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5.1.2e,

Bedankt voor jullie razendsnelle reactie maar ik ben nu wel benieuwd naar de inhoud daarvan want je hebt geen document bijgevoegd.

Groeten 5.1.2e

Van: 5 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 10 oktober 2023 8:55

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

CC: 5.1.; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5 5.1.2e,

Bijgaand het concept met onze opmerkingen.

Overall is het besluit dekkend en helder geschreven. Nog wel enkele punten ten aanzien van de afbakening en de definiëring hiervan.

5.1.2e

5.1.2e

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

Verzonden: maandag 9 oktober 2023 09:42

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

CC: 5.1.: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: eerste opzet uitwerking besluit Bergingen

5.1.2e

Mag ik jou ook vragen hiernaar te kijken. Dekt het besluit de lading van het voorlopige besluit van 5.1.2e en is dit voor jullie uitvoerbaar.

Alvast bedankt en Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e

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. Bestuurlijk traject nodig?

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 gebruiksoppervlak 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:

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

leidt 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

0019
... 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. 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.

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.

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 ?

Voor jullie gemak voeg ik het beleid grondwaardebepaling 2023 bij.

Groeten 5.1.2e