



**Gemeente
Amsterdam**

Oplegger MT Erfpacht & Uitgifte

Opsteller(s)/indiener(s)	5. 5.1.2e
Datum managementoverleg	23 oktober 2023
Onderwerp c	Gevraagde beslissing inzake bestemmings- en bebouingswijziging waarbij bergingen worden omgezet naar woningen (bergingenproblematiek)
Behandelwijze	Ter besluitvorming
Verantwoordelijk MT-lid	5.1.2e
Voorbespreking verantwoordelijk MT-lid	Ja
Gevraagde beslissing	<p>Instemmen met het conceptbesluit van de Directeur G&O waarbij zij zal beslissen om:</p> <p>Als op grond van het beleid bestemmings- en bebouingswijziging toestemming kan worden verleend om een berging behorende bij een woning om te zetten in (zelfstandige) woonruimte:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. wordt geen economische meerwaarde bepaald en in rekening gebracht indien het aantal vierkante meters na de omzetting maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie.; II. en het aantal vierkante meters na de omzetting meer dan 110% bedraagt van de bestaande situatie, wordt de economische meerwaarde voor het aantal vierkante meters boven 110% bepaald en in rekening gebracht op basis van de genormeerd residuele grondprijsmethodiek op basis van de bestemming wonen.; III. Dit besluit is alleen van toepassing op verzoeken die na de datum waarop dit besluit is genomen niet werden afgehandeld door middel van een notariële akte.
Bijgevoegde stukken	<ul style="list-style-type: none"> - Concept beslissing Directeur G&O namens het college; - Ontwerp notitie behorende bij de conceptbeslissing.
Korte toelichting	<p>De bepaling van een meerwaarde bij een omzetting van "berging" naar de bestemming "wonen" kan niet eenduidig worden bepaald. Bij de bepaling van die meerwaarde wordt uitgegaan van hetgeen in de akte werd overeengekomen met de erfpachter. In akten worden de bestemmingen "wonen" en "berging" met de daarbij behorende m2 afzonderlijk omschreven. In dat geval kan eenvoudig een meerwaarde worden bepaald door de grondwaarde van de oude toestand in mindering te brengen op de grondwaarde van de nieuwe toestand. Grondwaarde voor wonen zijn aanzienlijk hoger dan die voor de bestemming berging.</p> <p>In andere akten worden aan alle m2 (inclusief berging) gebracht onder de m2 wonen. Als gevolg daarvan kan bij de bepaling van een meerwaarde geen onderscheid worden gemaakt tussen een grondprijs voor wonen en die van berging. Als de omzetting geen uitbreiding van het totale</p>

aantal m² ontstaat er daarom geen meerwaarde t.o.v. de oude situatie.

Om aan deze ongelijke behandeling een eind te maken heeft de Directeur G&O tijdens een zogenaamde escalatietafel voorlopig besloten om in het algemeen bij omzetting van bergingen naar (zelfstandig) geen meerwaarde meer te bepalen.

Voor de uitwerking van die voorlopige beslissing heeft zij gewezen op een aantal aandachtspunten:

- 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?
Door deze beslissing te nemen wordt afgeweken van het beleid "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023". In datzelfde beleid wordt de Directeur G&O gemandateerd om afwijkende beslissingen te nemen als met die afwijking een procesmatig belang wordt gediend. Voorgesteld wordt om de Wethouder hierover voor ondertekening door de Directeur te informeren door hem om instemming met deze beslissing te vragen.
- Overgangsregeling?
Voorgesteld wordt nu om de beslissing betrekking te doen hebben op verzoeken die na ondertekening daarvan nog niet zijn afgehandeld d. m. v. een akte. Gevallen waarbij een eerder verzoek al werd afgehandeld zullen hier dus niet onder vallen.
- *Uitbreiden verhuurverbod?*
- *Als voor een in erfpacht uitgegeven woning een verhuurverbod geldt dan zal dat ook gelden voor de omgezette berging.*
-
- Wat te doen met dossiers die al een keer hersteld zijn n.a.v. de nieuwe werkwijze die door TAG, JZ en E&U is besproken? En, wat te doen met ca. 600 dossiers waarin de meerwaarde is berekend met stuksprijs berging?
Zie onder overgangsbeleid. Ook deze dossiers zullen niet opnieuw in behandeling worden genomen.
- Ingangsdatum?
De datum van ondertekening door de Directeur G&O.
- Communicatie?
In afwachting van het nu voorliggende besluit werden een aanzienlijk aantal verzoeken om omzetting aangehouden. Nadat het besluit is genomen en ondertekend door de Directeur zullen deze verzoekers worden geïnformeerd.
- Moet er altijd sprake zijn van omzetting van bergingen, of mag het ook gaan om andere gebruiksruimten?
Deze beslissing heeft alleen betrekking op de omzetting van bergingen. Als andere gebruiksruimten hieraan zouden worden toegevoegd dan moet dossieronderzoek plaatsvinden naar de vraag of ook deze divers in de akte worden omschreven zodat een eenduidige bepaling van een meerwaarde voor omzetting van die ruimten niet mogelijk is.

Aanleiding	<p>De bepaling van een meerwaarde bij een omzetting van "berging" naar de bestemming "wonen" kan niet eenduidig worden bepaald. Bij de bepaling van die meerwaarde wordt uitgegaan van hetgeen in de akte werd overeengekomen met de erfpachter. In akten worden de bestemmingen "wonen" en "berging" met de daarbij behorende m2 afzonderlijk omschreven. In dat geval kan eenvoudig een meerwaarde worden bepaald door de grondwaarde van de oude toestand in mindering te brengen op de grondwaarde van de nieuwe toestand. Grondwaarde voor wonen zijn aanzienlijk hoger dan die voor de bestemming berging.</p> <p>In andere akten worden aan alle m2 (inclusief berging) gebracht onder de m2 wonen. Als gevolg daarvan kan bij de bepaling van een meerwaarde geen onderscheid worden gemaakt tussen een grondprijs voor wonen en die van berging. Als de omzetting geen uitbreiding van het totale aantal m2 ontstaat er daarom geen meerwaarde t.o.v. de oude situatie.</p> <p>Om aan deze ongelijke behandeling een eind te maken heeft de Directeur G&O tijdens een zogenaamde escalatietafel voorlopig besloten om in het algemeen bij omzetting van bergingen naar (zelfstandig) geen meerwaarde meer te bepalen.</p>		
Wijze van voorbereiding	<ol style="list-style-type: none"> 1. 5. 5.1.2e 2. JZ (5.1.2e) 3. Beleid (5.1.2e 5.1.2e) 4. TAG (5.1.2e 5.1.2e en 5.1 5.1.2e) 5.1.2e stemt ermee in om dit besluit nu alleen betrekking te laten hebben op bergingen. Hij pleit ervoor om de werking hiervan nadat daarnaar onderzoek is gedaan, te verbreden naar andere aanhorigheden. 5. Berekenaar (5.1.2e 5.1.2e) 5.1.2e stemt in met dit besluit met dien verstande dat de werkinstructie voor de berkenaars op een aantal punten zal moeten worden aangepast om hieraan uitvoering te kunnen geven. Het gaat dan met name over de gevallen die niet als standaard (enkel 1 berging behorende bij een woning omzetten) kunnen worden aangemerkt. 		
Communicatie	<ul style="list-style-type: none"> - Publicatie gemeentebld - In afwachting van het nu voorliggende besluit werden een aanzienlijk aantal verzoeken om omzetting aangehouden. Nadat het besluit is genomen en ondertekend door de Directeur zullen deze verzoekers persoonlijk worden geïnformeerd. 		
Genomen beslissingen	<p>Akkoord met gevraagde beslissing:</p> <p>Akkoord met de volgende opmerkingen:</p> <p>Niet akkoord met gevraagde beslissing:</p>	Datum	Paraaf namens MT