

0073

To: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl
Cc: 5.1.2 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: 5.1.2e 10/16/2023 12:17:34 PM
Subject: FW: bergingendossier
Received: Mon 10/16/2023 12:17:34 PM
[Bergingen aandachtspunten](#)

5.1.2e

Zie mijn mail hieronder, wat mij betreft in aanvulling op de stukken die je hebt ontvangen.

Mvg,

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

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

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

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 14:14

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

CC: 5.1.2e5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e5.1.2e <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 @amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 16 oktober 2023 13:59

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

CC: 5.1.2e5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e5.1.2e <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?

752594

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?
- 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. (het heeft heel lang geduurd voordat ik dit begreep). Als er wel een berekening wordt gemaakt omdat de bebouwing meer dan 10% toeneemt -> 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

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