

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl
Cc: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 1/28/2022 10:53:45 AM
Subject: gespreksverslag 5.1.2e bergingendossier
Received: Fri 1/28/2022 10:53:45 AM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Ter informatie: Ik heb voor mezelf onderstaande verslag gemaakt van ons gesprek. Het is mijn verslag, geen notulen.

Mvg,

5.1.2e

Mbt onderdeel 1

5.1.2e werkt uit dat voor bebouwingwijziging gekeken moet worden naar niveau onderliggende recht.

Uitzondering uit te werken.

Mbt onderdeel 2

Advies beleid, 5.1.2e was: kijk altijd naar niveau onderliggende recht om bestemmings/bebouwingwijziging te hanteren.

Beheer/ 5.1.2e zou aangeven waarom dit dan anders moeten en MT kon er dan over beslissen was het plan.

Echter gezien het onderstaande komt er nu vanuit beleid een ander voorstel, gesteund door 5.1.2e:

Constatering:

Bestemmingswijziging waarbij berging bij woning wordt getrokken.

Geen bestemmingswijziging bij onderliggende recht als

- Bestemming is wonen
- Bestemming is x woningen.

Soms wel een bestemmingswijziging met economische meerwaarde, op basis van huidige werkwijze. Te weten als bestemming van onderliggende recht is 3 woningen met 3 bergingen.

Gedachte is om hier vervolgens te constateren

- Dat in (verre) verleden deze rechten deze bestemming hebben gekregen, zonder dat hier beleid aan ten grondslag lag/ nergens uit blijkt dat hier beleid uit ten grondslag lag
- Bergingen in het actuele (uitgifte)beleid/ uitgiftepraktijk niet worden gezien als zelfstandige erfpachtbestemming. De berging is wel van invloed op de Von-prijs en daarmee de grondwaarde van een woning.

En om die reden wel een bestemmingswijziging naar x woningen door te voeren, maar hierbij geen meerwaarde te berekenen.

Financieel hebben dan alle typen onderliggende rechten (wonen/x woningen/ x woningen met x bergingen) bij het trekken van een berging bij een berging niet te maken met een meerwaarde.

Dit sluit aan bij de huidige werkwijze van beheer. Hier wordt nu nog dit resultaat bereikt door het bij een woning trekken van een berging te zien als vallende onder de beleidsvereenvoudiging. Berekenars zijn het hier niet mee eens alleen voor zover de bestemming in de onderliggende akte is x woningen plus x bergingen.

Mbt onderdeel 3.

WOZ-waarde kan denkt 5.1.2e nog steeds toegepast worden bij waardering woningen. Niet elke m² hoeft zelfde prijs te hebben.

Echter als bestemming is woningen/wonen dan moet er een onbezwaarde waarde komen als de erfpachter de ruimte als woonruimte gebruikt bij bestemmingswijziging waarbij extra woning wordt gevormd.

Erfpachter kan dit vervolgens in elk dossier van dit type aanvoeren en/of de berging kort van te voren als woonruimte gaan gebruiken. Je kunt je dan afvragen of je het moet laten afhangen van de melding van de erfpachter hoe de ruimte gebruikt wordt. Is dit werkbaar/verdedigbaar?

Ik denk dat we niet anders kunnen, omdat we de woningen bij overstap wel een lagere waarde toekennen op basis van gebruik op grond van WOZ.

5.1.2e vraagt zich af of we dan wellicht voor de toekomst elke ruimte apart moeten benoemen in de erfpachtbestemming. 5.1.2e lijkt dat onwenselijk omdat we erf-pachters juist niet willen belasten met kleine wijzigingen.

Verder besproken:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.2

Mvg,

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte

754737

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