

From: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>  
 Sent: Wed 2/23/2022 12:37:27 PM  
 Subject: FW: RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [122663025]  
 Received: Wed 2/23/2022 12:37:41 PM

Hoi [redacted] en [redacted],

Hierbij nog de e-mail die naar [redacted] is gestuurd v.w.b. een BSW bij een bestemming zoals woonhuis/bovenwoningen.

Groetjes [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 16 juni 2021 20:14

Aan: [redacted] <[redacted]@cortendegeer.nl>

Onderwerp: RE: RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [122663025]

Geachte [redacted],

[redacted] heeft mij gevraagd om uw vraag wat betreft 'het toevoegen van woningen en een eventuele economische meerwaarde' te beantwoorden.

Voor de berekening van een eventuele economische meerwaarde bij het toevoegen van woningen, gebruiken we de ABCD-formule.

Hiervoor verwijs ik naar artikel 7 van ons Erfpachtbeleid bestemmings- en bebouwingwijziging.

Om de erfpachtgrondwaarde van de oude en nieuwe bestemming te bepalen hanteren we voor woningen de BSQ/WOZ-methodiek.

Deze methode wordt hieronder toegelicht.

#### BSQ/WOZ-methodiek

Amsterdam bepaalt voor bestaande erfpachtrechten waarbij in de nieuwe situatie vier of minder extra woningen ontstaan de grondwaarde op basis van de zogenaamde WOZ-/BSQ-methode. Voor de grondwaardebepaling wordt de definitief beschikte WOZ-waarde vermenigvuldigd met de zogenaamde buurtstraatquote. Praktisch betekent dit dat de WOZ-beschikking van het belastingjaar voorafgaand aan het jaar waarin de aanvraag voor de erfpachtwijziging is ingediend wordt gebruikt. De WOZ-waarde heeft dan een peildatum van twee jaar eerder (de waardepeildatum is altijd één jaar eerder dan het jaar van de WOZ-beschikking).

#### Onbezwaarde waarde

In een aantal gevallen kan het zijn dat er geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen die recent zijn gebouwd en opgeleverd, of wanneer bergingen of niet-woonbestemmingen worden omgezet naar woningen. In deze gevallen wordt de onbezwaarde waarde van het object bepaald.

Voor de nieuwe situatie wordt er ook een onbezwaarde waarde berekend. Bij deze modelmatige berekening worden de afzonderlijke woningkenmerken van de Dienst Belastingen vermenigvuldigd met de gemiddelde waarde per eenheid van deze woningkenmerken van nabijgelegen woningen. Per deelobject zijn bij Belastingen de vierkante meters of aantallen geregistreerd. De zo verkregen waarden worden vervolgens per erfpachtrecht gesommeerd tot de onbezwaarde waarde.

#### Voorbeelden

U heeft een aantal voorbeelden van verschillende wijzigingen genoemd, hieronder zal ik deze voorbeelden toelichten.

• Het eerste voorbeeld was een *woonhuis met bovenwoningen (1 benedenwoning en 3 bovenwoningen) dat wijzigt naar 5 koopwoningen*. In dit geval is in de huidige bestemming geen aantal woningen benoemd. Ik ga er dan vanuit dat wat u tussen haakjes heeft gezet niet in de bestemming van de akte staat en de totale bebouwingssomvang niet wijzigt. Voor de bestemmingswijziging wordt er daarom momenteel geen canonverhoging berekend.

• Het tweede voorbeeld was *4 woningen die wijzigt naar 9 koopwoningen*. Indien er een wijziging plaatsvindt van een bestaand erfpachtrecht waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd is de WOZ/BSQ-methode niet van toepassing. De grondwaarde voor de te realiseren woningen wordt genormeerd residueel bepaald. In dit geval is de WOZ/BSQ-methodiek dus niet van toepassing, omdat er 5 nieuwe woningen worden gecreëerd. Er wordt genormeerd residueel een m<sup>2</sup> prijs voor wonen berekend. Als er geen extra m<sup>2</sup> bij wordt gebouwd en het type woning (bijvoorbeeld van een gezinswoning naar meergezinswoningen of studenten-/zorgwoningen etc.) ook niet wijzigt, dan zal de canonverhoging minimaal zijn, omdat in beide gevallen de oppervlakte vermenigvuldigd wordt met de m<sup>2</sup> prijs. Voor meer informatie verwijs ik u naar ons beleid grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2020.

• De overige twee voorbeelden (*4 woningen wijzigt naar 5 woningen en 4 koopwoningen wijzigt naar 6 koopwoningen*) worden op basis van de WOZ/BSQ methode berekend, deze methode is hierboven toegelicht.

Voormelde beantwoording betreft een algemeen antwoord op een algemeen gestelde vraag. Bij de beantwoording is dan ook geen rekening gehouden met feiten en omstandigheden van een of meer concrete situaties. Aan het algemene antwoord komt dan ook geen betekenis toe ten aanzien van een of meer concrete situaties respectievelijk erfpachtdossiers.

752420

Ik hoop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1 5.1.2e

5.1.2e Erfpachtbeheerder

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2e

M 5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

Werkdagen: maandag, dinsdag en woensdag

**Meer informatie**Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@cortendegeer.nl>**Verzonden:** vrijdag 19 maart 2021 15:26**Aan:** 5.1.2e i. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>**Onderwerp:** RE: RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [I22663025]

Geachte 5.1.2e,

Dank voor uw bericht maar dan kan ik ook geen namen of adressen noemen, zeker niet als ik daar geen toestemming van mijn cliënten voor krijg. Kunt u ondanks het ontbreken van concrete dossiers toch antwoord geven op de vraag die als volgt luidde?

*Is het mogelijk dat de gemeente toelicht waar precies op gelet wordt bij het beoordelen van de vraag of een economische meerwaarde gecreëerd wordt? In welke gevallen is er geen economische meerwaarde, terwijl er wel woningen worden toegevoegd?*

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

**Corten De Geer Advocaten**

5.1.2e

Grasweg 63-65

1031 HX Amsterdam

T: 5.1.2e

F: 5.1.2e

I: [www.cortendegeer.nl](http://www.cortendegeer.nl)**Van:** "5.1.2e i. 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>**Datum:** vrijdag, 19 maart 2021 14:03**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e@cortendegeer.nl>**Onderwerp:** RE: RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [I22663025]

Geachte 5.1.2e,

Uw vraag of de gemeente kan garanderen dat een geaccepteerde aanbieding niet teruggedraaid kan worden, kan ik helaas niet afgeven. Dat zou dus betekenen dat er een correctie zou kunnen plaatsvinden als daar aanleiding voor is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Teammanager Erfpachtbeheer



0024

Verpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

5.1.2e <[redacted]@amsterdam.nl>

Werkdagen: ma, di, wo (thuis), do en vr

**Van:** 5.1.2e <[redacted] <[redacted]@cortendegeer.nl>

**Verzonden:** donderdag 18 maart 2021 11:11

**Aan:** 5.1.2e i.v.m. 5.1.2e <[redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

**Onderwerp:** Fwd: RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [I22663025]

Geachte [redacted] 5.1.2e,

Had u al naar onderstaande mail kunnen kijken?

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

**Corten De Geer Advocaten**

[redacted] 5.1.2e

Grasweg 63-65  
1031 HX Amsterdam

T: [redacted] 5.1.2e

F: [redacted] 5.1.2e

I: [www.cortendegeer.nl](http://www.cortendegeer.nl)



**Van:** [redacted] 5.1.2e <[redacted] <[redacted]@cortendegeer.nl>

**Datum:** dinsdag, 23 februari 2021 11:03

**Aan:** " [redacted] 5.1.2e i.v.m. 5.1.2e " <[redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

**Onderwerp:** RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [I22663025]

Geachte [redacted] 5.1.2e,

Ik begrijp uw verzoek en ik zou de adressen ook graag noemen. Het gaat u neem ik aan met name om de dossiers waarin geen canonverhoging is toegepast. Het risico bestaat daarbij echter dat de gemeente na analyse stelt een fout te hebben gemaakt en deze na analyse op een of andere manier wil corrigeren, zodat de erfpachter alsnog een canonverhoging krijgt. Dat zou ik dan hebben veroorzaakt doordat ik hierover zonodig met de gemeente in gesprek wil. De individuele erfpachters die geen canonverhoging hebben gekregen hebben natuurlijk ook liever dat ik hun zaak laat rusten. Zou de gemeente op een of andere manier kunnen garanderen dat zij geaccepteerde aanbiedingen niet gaat terugdraaien (als dat al mogelijk zou zijn). Het gaat overigens om dossiers waarin de akte reeds is gepasseerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

**Corten De Geer Advocaten**

[redacted] 5.1.2e

Grasweg 63-65  
1031 HX Amsterdam

T: [redacted] 5.1.2e

752420

F: [REDACTED] 5.1.2e

I: [www.cortendegeer.nl](http://www.cortendegeer.nl)**Van:** "[REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>**Datum:** dinsdag, 23 februari 2021 10:07**Aan:** [REDACTED] 5.1.2e <[REDACTED] 5.1.2e @cortendegeer.nl>**Onderwerp:** RE: vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [I22663025]

Geachte [REDACTED] 5.1.2e,

[REDACTED] 5.1.2e u de betreffende dossiers kunnen aangeven welke het zijn?

Dan zouden we wellicht gerichter kunnen bekijken waar het verschil in kan zitten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED] 5.1.2e

Teammanager Erfpachtbeheer

Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo (thuis), do en vr

**Van:** [REDACTED] 5.1.2e <[REDACTED] 5.1.2e @cortendegeer.nl>**Verzonden:** maandag 15 februari 2021 16:18**Aan:** [REDACTED] 5.1.2e <[REDACTED] 5.1.2e @amsterdam.nl>**Onderwerp:** vraag economische meerwaarde bij toevoegen woningen [I22663025]

Geachte [REDACTED] 5.1.2e,

Zoals u weet begeleidt mijn kantoor vaak erfpachters die de bestemming- en of de bebouwing van hun erfpachtrecht willen wijzigen. Vaak zien deze wijzigingen op het toevoegen van woningen c.q. het creëren van meer woningen binnen de reeds bestaande metrages. Wij proberen de erfpachter voorafgaand aan het maken van dit soort plannen te informeren over de canonlasten die verwacht kunnen worden. Het is helaas voor ons echter erg moeilijk om te voorspellen of de gemeente tot een economische meerwaarde concludeert of niet. Soms rolt er een enorme canonverhoging uit, maar soms hoeft er tot ieders verbazing niets bijbetaald te worden. Voor ons als adviseurs is er geen peil op te trekken wanneer er een meerwaarde uitrolt en wanneer niet. Hieronder enkele voorbeelden die ik in de afgelopen periode heb zien langskomen:

woonhuis met bovenwoningen (1 benedenwoning en 3 bovenwoningen) wijzigt naar 5 koopwoningen: canonverhoging nihil

4 woningen wijzigt naar 9 koopwoningen: canonverhoging nihil

4 woningen wijzigt naar 5 woningen: canonverhoging circa €6.300

4 koopwoningen wijzigt naar 6 koopwoningen: canonverhoging circa €8.200

Het is lastig om te achterhalen hoe de gemeente tot de conclusie komt dat er in sommige gevallen geen economische meerwaarde gecreëerd wordt, want in dergelijke gevallen wordt in de aanbieding geen berekening gegeven en kan je als erfpachter ook geen toelichting op de berekening vragen. Dat wil de erfpachter zelf uiteraard ook niet want die is al lang blij dat hij niet hoeft bij te betalen en die wil zo spoedig mogelijk tekenen.

Is het mogelijk dat de gemeente toelicht waar precies op gelet wordt bij het beoordelen van de vraag of een economische meerwaarde gecreëerd wordt? In welke gevallen is er geen economische meerwaarde, terwijl er wel woningen worden toegevoegd? Heeft dat te maken met de precieze formulering van de bestemming (bv in de oorspronkelijke uitgifte)? Uiteraard is bekend wat er in het beleid staat maar daarmee kan ik bovenstaande verschillen niet verklaren. Het zou fijn zijn als hierover helderheid gegeven kan worden want nu blijft het voor erfpachters toch een beetje een gok wat de canonlasten worden. Door de lange wachttijden voor de aanbiedingen kunnen erfpachters ook niet wachten met hun bouwplannen tot de aanbieding is geaccepteerd, omdat tegen de tijd dat er een aanbieding komt (soms duurt dat anderhalf of twee jaar) de omgevingsvergunning veelal dreigt te verlopen. Als men wacht op de aanbieding is er niet genoeg tijd om de verbouwing nog te realiseren. Erfpachters worden hiermee gedwongen om een grote gok te nemen om toch maar alvast te gaan verbouwen zonder aanbieding, terwijl van tevoren niet voorspeld kan worden hoe dat precies uitpakt.

752420

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

**Corten De Geer Advocaten**

5.1.2e

Grasweg 63-65  
1031 HX Amsterdam

T: 5.1.2e

F: 5.1.2e

I: [www.cortendegeer.nl](http://www.cortendegeer.nl)

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).