01276

To: 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1. 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Fri 6/2/2017 1:32:16 PM
Subject: RE: Motie duurzaamheid
Received: Fri 6/2/2017 1:32:17 PM

Dag Allemaal,
Mijn eerste gedachte op onderstaande punten.

1)Als bovenmatige investeringen in duurzaamheid gecorrigeerd worden, waarom dan niet bovenmatige investeringen in een badkamer? Wordt hiermee de weg niet opengezet voor andere investeringen?
2)De kosten voor alle woningen zijn geraamd op het huidige bouwbesluit. Dus ook de opstalwaarde voor woningen uit 1903 zijn gebaseerd op het huidige bouwbesluit. De precieze maatregelen moet ik navragen bij de kostenadviseur. In het bouwbesluit is de EPC-norm opgenomen (0,4). Volgens mij beschrijft het bouwbesluit niet de maatregelen, maar moet de woning uiteindelijke voldoen aan de norm door zelf de benodigde maatregelen te kiezen. Ik vraag dit na.
3)Volgens mij is het simpelste om de EPC-stappen te beprijzen. Wat zijn de kosten om van 0,4 naar 0,3, of naar 0,2 etc. te komen? Vervolgens moet de erfpachter een EPC-certificaat aanleveren waaruit de lagere score blijkt. Vervolgens kunnen de gestandaardiseerde kosten voor de EPC-sprong in mindering worden gebracht op de grondwaarde (WOZ*BSQ – duurzaamheid = grondwaarde). De administratieve last is hier mee redelijk beperkt en we standaardiseren de correctie.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2017 15:04
Aan: 5.1. 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e , 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e | Republiq < 5.1.2e @republiq.nl>
Onderwerp: Motie duurzaamheid

Collega's,
Zojuist met Van Osselaer gesproken.
De motie waar D66 mee komt ten aanzien van duurzaamheid is vooral bedoelt om een statement te maken en gaat niet perse om een groot materieel effect.
Ook gaat het er niet om om duurzaamheid te stimuleren.
Van Osselaer liet doorschemeren dat er vanuit de coalitie niet veel moties zullen komen en dat die vooraf binnen de coalitie goed worden afgestemd.
Na wat heen en weer praten (waarbij ik vooral heb gekeken hoe we er zo min mogelijk maatwerk en last van zouden kunnen krijgen) komt Van Osselaer denk ik tot het volgende.
Investeringen in duurzaamheid leiden tot een hogere WOZ waarde of zouden dat normaal gesproken moeten doen.
In de wijze waarop de gemeente de opstalwaarde bepaald wordt alleen gekeken naar wat er volgens bouwbesluit 2014 is vereist (DAT klopt toch? Er zaten bijvoorbeeld toch al warmtepompen e.d. in?). Dat betekent dat de investeringen die bovenop het huidige bouwbesluit komen niet zichtbaar worden in de opstalwaarde waardoor de grondwaarde te hoog wordt bepaald.
De gedachte is de volgende. Wanneer een erfpachter duurzaamheidsinvesteringen heeft gedaan voor 1-1-2014 die uitgaan boven het bouwbesluit dan wordt de met de BSQ berekende opstalwaarde gecorrigeerd met die investeringen waarna er ook een gecorrigeerde grondwaarde komt. Dat betekent dus dat wanneer dubbel glas in een oude woning is gezet dat dit niet wordt gezien als duurzaamheidsinvestering, immers dubbel glas zit al in het bouwbesluit.
Om tot de erfpachtkosten te komen zou dat leiden tot de volgende stappen:
1. WOZ x BSQ = grondwaarde
2. WOZ - grondwaarde = opstalwaarde
3. Opstalwaarde + duurzaamheidsinvestering is nieuwe opstalwaarde
4. Grondwaarde = WOZ- nieuwe opstalwaarde
Van Osselaer is het er mee eens dat die duurzaamheidsinvesteringen niet op basis van facturen maar op basis van modelmatige berekeningen tot stand komen, net zoals de rest van de opstalwaarde.
Bijvoorbeeld iemand heeft 20 m2 zonnepaneel geplaatst. Dan geeft de gemeente aan wat de prijs per m2 zonnepaneel is die wordt vergoed.
Van Osselaer kon ook goed leven met een limitatieve lijst van duurzaamheidsinvesteringen.
De vraag aan jullie is:
1. welke knelpunten zouden er kunnen zijn in deze benadering?

466003

2. Welke duurzaamheidsmaatregelen zitten al in het huidige bouwbesluit en in onze huidige opstalwaardeberekening, klopt het dat ook voor oude woningen de opstalwaarde conform huidige grondprijsbeleid wordt berekend?
3. Om welke duurzaamheidsinvesteringen zou het kunnen gaan? Kunnen we die beprijzen?

Met vriendelijke groet,

5.1 5.1.2e
5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.