01804

To: 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]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e (5.1.2b [5.1.2e 5.1.2b

From: 5.1.2e

Sent: Fri 6/2/2017 1:04:10 PM

Subject: Motie duurzaamheid

Received: Fri 6/2/2017 1:04:11 PM

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?
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,

5.1.2e

01804

5.1. 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

383885