05158

To: 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[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 3/29/2017 10:33:03 AM
Subject: RE: Choho nog niet teveden.... (toekomstdroom)
Received: Wed 3/29/2017 10:33:05 AM
2017-03-29 opzet supplement bij overstapregeling.docx

Hoi allemaal,
Bijgaand een opzet voor het supplement (heb ik gister tijdens het koken bedacht ☺) bij de overstapregeling.
Nog zonder inhoud, maar wellicht kunnen we dit als werkbestand gebruiken.
Groeten, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 29 maart 2017 12:03
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Choho nog niet teveden.... (toekomstdroom)

Jep, missschien kan 5.1.2e nog iets vinden!

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 12:00
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e van; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Choho nog niet teveden.... (toekomstdroom)

Lijkt mij prima, maar lijkt me goed om ook nog even af te wachten of de toelichting op de AB 1994 er iets over zegt.

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 29 maart 2017 11:12
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Choho nog niet teveden.... (toekomstdroom)

Haha dank jullie.
Zullen we dan de volgende juridische onderbouwing geven?

> In artikel 13 onder a staat allereerst dat bij de berekening moet worden uitgegaan van de bij aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen. Een onderdeel van de bijzondere bepalingen is de bestemming. De bestemming zoals opgenomen in de erfpachtakte is dus het uitgangspunt bij het berekenen van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en dus de nieuwe canon. Het onderscheid tussen de "in verhuurde staat" en "in gebruikte staat" heeft ook een relatie met de bestemming:
>
> ∀ als in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning 'staat opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in *verhuurde* staat.
>
> ∀ Als in de erfpachtakte de bestemming 'koopwoning' staat opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in *gebruikte* staat.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 10:54
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e van; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Choho nog niet teveden.... (toekomstdroom)

Nou, dat zijn geen krantenkoppen om vrolijk van te worden..... ☹
Als ik het artikel lees dan zou ik ook zeggen dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen in verhuurde staat en in gebruikte staat. Verder staat onder a dat wordt uitgegaan van de bij aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen. Ik lees de bepaling dus zo dat de bestemming het uitgangspunt is. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen "in verhuurde staat" en "in gebruikte staat" maar dit heeft naar mijn mening ook een relatie met de bestemming. Overigens lees ik hier niet per definitie in dat bij verhuurde staat een extra afslag plaats moet vinden.
Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 10:01
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e van; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Choho nog niet teveden.... (toekomstdroom)

60960

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

In de toelichting op AB2000 staat dat dit artikel ongewijzigd uit de AB1994 is overgenomen. Ik zoek e.e.a. nog verder uit.

Los van antwoorden voor toepassing op de overstap (waarop onze verslaggever nog terug zal komen), zou de impliciete betekenis kunnen zijn:

AMSTERDAM DUPEERT ERFPACHTERS

ERFPACHTERS BETALEN SINDS 1994 MILJOENEN TE VEEL. SEBA DAAGT GEMEENTE IN MILJARDENCLAIM.

ARTIKEL 12 STATUS ONAFWENDBAAR

De gemeente Amsterdam negeert bij canonherziening haar eigen regels door haar erfpachters een afslag op de grondwaarde wegens erfpacht te ontzeggen.

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e

Verzonden: woensdag 29 maart 2017 09:11
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: FW: Choho nog niet teveden....

Ha WG 5.1.2e,
Willen jullie even meedenken met onderstaande en dan meer in het bijzonder hoe artikel 11 3 C AB 2000 juridisch in elkaar zit? Ik begrijp nu pas wat Choho bedoelt. Hij stelt zich dus op het standpunt dat je in dat artikel kunt/moet lezen dat je altijd een verlaging moet geven als ware het verhuurd. Dus ook als dat niet het geval is. Vreemd verhaal. Ik ben nu op zoek naar uitleg waarom je dit anders moet lezen. De gemeente doet een aanbieding/of partijen laten de boel taxeren en daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat als het verhuurt is of in gebruikte staat als dat het gewoon bij erfpachter in gebruik is.

1. Lezen jullie dit artikel ook zo?
2. Kunnen we aantonen dat dit daadwerkelijk de bedoeling is van dit artikel? 5.1.2e: jij had in het verleden een toelichting op de AB 2000 (94 ook?) staat hier iets over in?
3. We doen de aanbieding/laten taxeren op de bestemming zoals in de akte opgenomen -> dus huurwoning taxeren 'in verhuurde staat' en koopwoning taxeren 'gebruikte staat'. Is dat wellicht een aanknopingspunt?

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 08:19
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Choho nog niet teveden....

Collega's,
Gisteren avond kreeg ik weer een mailtje van Choho dat hij toch wil weten waarom we bij de bepaling van de marktwaarde in de methode Grondwaardebepaling niet uitgaan van dezelfde methode als beschreven in artikel 11.3.c van de AB2000.
Hij wil dus weten waarom we bij de waardebepaling niet uitgaan van een berekening waarbij *de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat* wordt aangehouden.
Hij is dus eigenlijk van mening dat in tegenstelling tot hetgeen de GWC heeft geadviseerd we niet zouden moeten uitgaan van de WOZ waarde maar van de WOZ waarde, verlaagd met een percentage als ware het verhuurd.
Een heel rare gedachte en niet uit te leggen.
Ik heb de volgende vragen:

1. Waar is artikel 11.3.c. voor bedoelt in de AB2000 en hoe hanteren we dat artikel bij canonherzieningen. Doen we dan ook daadwerkelijk voor woningen een afslag op de marktwaarde "als ware het pand verhuurt"? en met welke afslag in dat geval?
2. Wat zijn (behalve de GWC) de argumenten waarom je dat artikel niet moet gebruiken voor de marktwaardebepaling van bestaande rechten zoals we dat nu voorstellen in methode Grondwaardepaling

Ik heb het BT als volgt geantwoord op het verzoek van Choho:

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 19:45
Aan: Ivens Laurens; Burg Eric van der; Choho, Abdeluheb
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Re: Openstaande vraag

Geachte BT leden,
Dacht ik toch even dat ik het had begrepen ;-)

Uit de mail van Abdaluheb heb ik het beeld dat het BT antwoord zou willen op 2 ipv 1 vraag:
1. Moet voor de afslag van verhuurde woningen worden uitgegaan van de 5% afslag zoals tot nu toe voorgesteld of van de door jou aangedragen verhuurratio van de belastingdienst? (Deze vraag zijn we aan het uitwerken en past in de planning)
2. Moet daarnaast voor alle woningen worden uitgegaan van de woz als vertrekpunt voor de marktwaarde zoals door de gwc geadviseerd of moet de woz generiek worden verlaagd met een percentage op grond van het artikel uit de ab2000 dat is bedoelt om de waarde van een opvolgend voortdurend tijdvak te bepalen (en niet meer bestaat in de vigerende AB2016).
De tweede vraag werken we op dit moment niet uit in de voorstellen. We kunnen in het komende bt aangeven wat de consequenties van een dergelijke keuze globaal zouden zijn op financiële effecten en doorlooptijd (opnieuw berekenen bsq's).
Ik hoor graag of dat aansluit bij de wens van het BT.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 28 mrt. 2017 om 19:09 heeft 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2e,
Bij nalezen van AB2000 zag ik dat jouw keuzeformulering zich beperkt tot verhuurde woningen. Echter AB2000 zegt dat *alle* opstallen en grond gewaardeerd zullen worden op basis van gebruikte of verhuurde staat. Dus ook woningen die niet verhuurd zijn. Voor de analyse relevant.
Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 24 mrt. 2017 om 08:04 heeft 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Dank 5.1.2e. Die mail heb ik gemist.

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 24 mrt. 2017 om 07:36 heeft 5.1.2e, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2e,
Gisteren stuurde ik daarover onderstaande reactie:
Op 23 mrt. 2017 om 15:27 heeft 5.1.2e, 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Geachte wethouders,
Het mailtje van wethouder Choho heeft de vraag over de leegwaarderatio verduidelijkt, dank daar voor. We begrijpen nu welke afweging het BT wil maken.
We zullen die vraag gaan uitwerken en de juridische, financiële en uitvoeringsconsequenties en mogelijkheden in beeld brengen.
In het komende BT zullen we de analyse voorleggen.
Op basis van de analyse kan het BT dan een keuze kan maken met betrekking tot de methode die wordt gehanteerd voor de afslag bij verhuurde woningen:

1. Een afslag op de WOZ waarde op basis van de methode belastingdienst (leegwaarderatio) of
2. de afslag van 5%-punt op de BSQ zoals in de inspraak voorlag, gebaseerd op het onderzoek van Jacob Recourt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 24 mrt. 2017 om 07:33 heeft 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2e,

05158

Lukt't om vandaag terug te komen op mijn vraag?

Verstuurd vanaf mijn iPhone

60960