00367

To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 11/15/2017 9:31:37 AM
Subject: RE: vraag berekening BSQ
Received: Wed 11/15/2017 9:31:38 AM
BSQ en rekenregels.docx

Sorry 2e bijlage vergeten

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 10:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: vraag berekening BSQ

Eens met wat [redacted] zegt. Zo hebben wij ook telkens richting erfpachters gereageerd als ze vragen hadden over hoe de BSQ tot stand kwam. Er zijn al eerder soortgelijke WOB-verzoeken ingediend en ik mail hierbij een voorbeeld van beantwoording daarvan. Je kent het wellicht al, maar toch voor de zekerheid.
Ook heb ik alle openbare informatie over de rekenregels op een rij gezet. Dit is geen officieel document maar een "samenraapsel" van hetgeen over de totstandkoming van de bsq is gezegd in het beleid (dat [redacted] al mailde) en op de website van erfpacht staat. Het is dus niet bedoeld voor verzending naar [redacted] maar geeft inzicht dat hetgeen [redacted] beweert niet juist is.
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 10:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: vraag berekening BSQ

[redacted],
Vergeleken met onze vorige wijze van grondwaardebepaling is de BSQ methode uiterst transparant. In het beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten, in de bijlage meegestuurd, staat in hoofdstuk 4 alles uitgelegd en in paragraaf 4.2 staan de rekenregels voor de berekening van de BSQ. Al in 2018 zal er een nieuwe BSQ bekend zijn, die weliswaar nog niet gebruikt wordt voor de overstap (maar wel voor de CHET en wijzigingen), en krijgen erfpachters dus inzicht in wat de BSQ in hun straat "doet". In de bijlage op bladzijde 36 geven we ook nog inzicht hoe we komen tot de bepaling van de bouwkosten. Ik ben het dus niet eens met [redacted] dat we geheimzinnig doen.
Het rekenbestand zelf kunnen we niet openbaar maken. Daar staan gegevens in over de WOZ die niet openbaar zijn en bovendien gaan wij daar niet over, maar de Belastingdienst Amsterdam. Wij kunnen dat bestand dus niet verstrekken. Maar in het rekenbestand volgen we de rekenregels zoals in het beleid opgenomen. Deze rekenregels gaan niet veranderen de aankomende jaren (tenzij de politiek anders beslist).
Kan je hiermee uit de voeten voor beantwoording van [redacted]?
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 november 2017 20:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: vraag berekening BSQ

Collega's,
Ik krijg met enige regelmaat vragen van [redacted] over de Overstapregeling. Hij heeft nu ook een vraag over de totstandkoming van de BSQ, zie in geel. Doen wij als gemeente inderdaad geheimzinnig, zoals hij stelt? Wie kan een voorzet geven voor de beantwoording van die vraag/vragen? Ik zie op het eerste gezicht op basis van de WOB geen reden om de gevraagde informatie niet te kunnen/moeten verstrekken. Maar daar moeten we misschien ook even met JZ naar kijken.
De beantwoording van de overige vragen die hij heeft pak ik zelf op.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted] juridisch beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte

653188

Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Van: 5.1.2e [5.1.2e 5.1.2e]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 13:13
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: vraag berekening BSQ

Beste 5.1.2e,

Ik word al een tijdje overladen met veel vragen waarover ik van de gemeente maar geen duidelijkheid krijg. Elke voorlichting van de gemeente over de ingewikkelde nieuwe regelingen en wijze van berekenen blijft uit. Kennelijk is er wel voor makelaars een voorlichting geweest maar andere adviseurs worden daar niet voor uitgenodigd (ik in ieder geval niet). Er is van uit de praktijk erg veel behoefte aan duidelijkheid en voorlichting (op niveau) maar het systeem lijkt door alle wijzigingen alleen maar onduidelijker te worden. Ontwikkelaars worden niet blij van zoveel onzekere factoren. Hoewel jij af en toe mijn vragen wel beantwoordt hoor ik op veel vragen nooit meer iets.

Hoe dan ook, veel vragen die ik krijg zijn:

Er schijnt een wens te zijn dat er bij realisering van woningen een 40-40-20 verdeling opgelegd zou worden. Ik heb daar al heel vaak navraag naar gedaan maar ik krijg geen antwoorden van de gemeente. Jij hebt mij destijds laten weten dat er nog geen besluiten zijn genomen maar dat je me op de hoogte stelt wanneer dit wel gebeurt. Ik heb echter nooit meer iets vernomen op dit punt. Graag hoor ik de actuele stand van zaken want ik verneem dat jullie in onderhandelingen in zaken waarin ik (niet zichtbaar) als adviseur ben betrokken dat jullie eisen stellen aan het soort woningen. Ik ben ook betrokken bij zaken waar jullie deze eisen weer niet stellen. Ik blijf mij afvragen wat de juridische grondslag is en of er nu al een bestuurlijk besluit is op grond waarvan de gemeente dit mag eisen, ook met het oog op de doorkruisingsleer. Graag hier dus duidelijkheid over. De nu heersende onduidelijkheid werkt demotiverend voor ontwikkelaars van woningen. Ik ken al een aantal gevallen waarin de ontwikkelaar afziet van het realiseren van woningen door deze onzekerheid. Het risico is te groot om objecten aan te kopen voor een bepaalde prijs, gebaseerd op woningontwikkeling, terwijl de mogelijkheid bestaat dat de gemeente zich gaat bemoeien met wat voor soort woningen dat worden, zonder te weten of de gemeente die lagere waarde ook in de gehanteerde grondprijzen laat terugkomen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de woningontwikkeling in de stad stagneert omdat de gemeente geen duidelijkheid kan of wil bieden op dit punt.

De tweede kwestie die ik je wil voorleggen is de vraag op welke wijze de BSQ tot stand komt. De gemeente doet daar uiterst geheimzinnig over. Ik ben verzocht een WOB-verzoek in te dienen om de wijze van berekenen te achterhalen. Erfpachters willenbijvoorbeeld weten hoe de BSQ na 2020 berekend wordt zodat men een goede afweging kan maken tussen een overstap voor 2020 of daarna. De BSQ zullen/kunnen immers na 2020 gewijzigd worden door de gemeente en men wil weten op welke wijze dat gebeurt. Graag vernemen ik of je die informatie kan verstrekken en zo niet, waarom niet. Zijn er redenen die ik niet ken waarom een WOB-verzoek niet zou slagen? Is het werkelijk nodig om dit via een WOB-verzoek te doen?

Alvast bedankt voor de moeite, ik realiseer me dat dit ook voor de gemeente geen gemakkelijke periode zal zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e

T: 5.1.2e
F: 5.1.2e
5.1.2e