Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: RE: referenties vernieuwing erfpacht
Datum: dinsdag 13 oktober 2015 16:24:12
Bijlagen: Outlook.jpg

Goedemiddag [redacted],

Het blijft toch erg theoretische materie, met allemaal mitsen en maren.
Zie deze mail van mij dan ook svp in eerste instantie als een opsomming van gedachten, bedoeld als discussiestuk.
Ik concentreer met in eerste instantie even op de bijkomende kosten. Je vraag inzake kwaliteit volgt nog apart.

Enkele vragen die een rol zullen spelen in een herbouwscenario:
-Wie financiert bij herbouw; en draagt bijbehorende financieringslasten?
-Wie voorziet in de herhuisvesting en bijbehorende kosten?
-Wie ontwikkelt het project?
Het lijkt logisch dat dit in een verzekeringssituatie allemaal door de verzekeraar gedragen en professioneel geregeld wordt, met bijbehorende kostenplaatjes. Dat is dan niet anders dan bij nieuwbouw. En winstbejag zal niet anders zijn.
Het feit dat er geen reguliere verkoop is, maakt het financieringsplaatje echter wel lastiger.

Dan de leeftijd van het te slopen en herbouwen pand:
-Hoe recenter gebouwd, hoe minder de nieuw uit te geven advieskosten zullen zijn. Echter zal erfpachtvernieuwing gelden voor voornamelijk woningen die al ouder zijn.
-Daarvoor geldt zelfs: Kan de herbouwde woning met nieuwerwetse constructie-eisen wel gebouwd worden op achtergelaten fundering?
-En kan hetzelfde complex nog wel ontworpen worden.
Resumé: advieskosten zullen stijgen naarmate het te herbouwen pand een hogere leeftijd had. In extremis praten we over een volledig nieuwe ontwikkeling.

Ik stel voor ik een dezer dagen even bij je langs kom om eea door te spreken. Zou dat handig zijn? Deze week heb ik morgen en vrijdag beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Moerkerken Broekzitter Mélis Systems BV
Frankemaheerd 2, unit 2.57
1102 AN Amsterdam Zuidoost
tel: +31 (0)20 - 418 51 77
mob: +31 (0)6 - [redacted]
fax: +31 (0)20 - 418 61 75
email: info@mbm-systems.nl
www: www.mbm-systems.nl

From: [redacted] [mailto[redacted]@amsterdam.nl]
Sent: vrijdag 9 oktober 2015 10:26
To: [redacted]
Subject: FW: referenties vernieuwing erfpacht

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam

M 06[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 4 september 2015 10:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: referenties vernieuwing erfpacht

Hoi [redacted],

Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn de afgelopen periode referenties opgesteld en doorgerekend.
De referenties sluiten zoveel mogelijk aan bij de referenties die de belastingdienst hanteert bij het bepalen van de WOZ.
De zijn de kosten berekend voor nieuwbouw en ook voor "herbouw". Er is getracht om de referenties zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande bouw (in Amsterdam), en bij herbouw uit te gaan van "vergelijkbare nieuwbouwkwaliteit" waarbij het gebouw in de zelfde gebouwvorm terug gebouwd wordt met toepassing van de huidige regelgeving.
Zoals eerder besproken is dat een theoretische benadering, omdat meerdere types in de praktijk nooit meer gebouwd gaan worden en er met "vergelijkbare nieuwbouwkwaliteit" een in verhouding veel duurder gebouw ontstaat door strengere eisen van trappenhuizen (groter) dikkere isolatiepakketten etc. Het beste voorbeeld daarvan is de z.g. beneden-bovenwoning.

In eerste instantie is bij de berekening gekozen om dezelfde kwaliteitsuitgangspunten en normen te hanteren zoals wij (grond en ontwikkeling) altijd voor nieuwbouwprojecten hebben gehanteerd.
Het kostenniveau en de berekening werd daarbij door jullie bepaald/gemaakt, maar enkele uitgangspunten kwamen ook bij ons vandaan. Te denken valt daarbij aan de 5% nadere planuitwerking, de kosten voor het keukenblok etc.
De berekeningen en het bepalen van de uitgangspunten moesten plaatsvinden in een kort tijdsbestek. Inmiddels wordt, in de vergelijking met het huidige erfpachtstelsel, ook gekeken naar het absolute kostenniveau en is het (ook bij anderen) wel duidelijk geworden dat de gekozen kwaliteit en overige uitgangspunten behoorlijk van invloed kunnen zijn op de kosten.

Na deze lange inleiding is onze vraag aan jullie of je aan kunt geven wat volgens jullie de uitgangspunten horen te zijn, los van wat eerder is gehanteerd, en wat dat globaal van invloed is op de kosten.
Zouden jullie daarbij ook de bijkomende kosten willen betrekken door bijvoorbeeld uit te gaan van 1 x nieuwbouw, 1 x herbouwwaarde met terugkeer van de huidige bewoner en 1 x herbouw met nieuwe bewoner)

Het is niet bedoeling om de referenties nu met een andere kwaliteit of met aangepaste uitgangspunten te gaan doorrekenen.
Als wij inzicht hebben ik de verschillen kunnen we kijken of we dat gaan doorvoeren of niet.
Eventueel kunnen we een aanpassing van de uitgangspunten dan later meenemen met de overige

wijzigingen die we begin deze week besproken hebben (stadsverwarming, prijspeil etc).

Vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam

M 06 [redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

[redacted]@amsterdam.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebru ken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de t jdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebru kt voor het aangaan van verplichtingen.