00473

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Tue 4/4/2017 12:40:25 PM
Subject: RE: wijziging artikel 6 lid 1 beleid splitsen app rtn n.a.v. simulatie
Received: Tue 4/4/2017 12:40:27 PM

Hey 5.1.2e,

Net gezeten met 5.1.2e en 5.1.2e.

5.1.2e gaf aan dat de WOZ waarde voor commerciële bestemmingen onbetrouwbaar is en niet gebruikt moet worden voor de verdeling van canon e.d.

Beleid splitsen in appartementsrechten

We zijn eruit voor wat betreft de tekst van artikel 6 lid 1 beleid splitsen in appartementsrechten:

1. *De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast. Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.*

Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

Ik ga de tekst van dit artikel aanpassen.

Beleid verticaal splitsen

In artikel 6 van het beleid verticaal splitsen komt dezelfde tekst te staan, te weten:

De canon van het verticaal te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. De gemeente stelt deze verdeling vast.

Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

Ook hier zal ik de tekst aanpassen.

Notitie "Canonverdeling bij splitsen"

Deze notitie kent het bovengenoemde onderscheid tussen woonbestemmingen en commerciële bestemmingen niet. De notitie zal ik aanpassen overeenkomstig het bovenstaande.

Na aanpassing stuur ik de notitie toe aan jou, 5.1.2e en 5.1.2e voor een laatste check.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Senior erfpachtbeheerder
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: di, woe, don, vrij
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich **hier** abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar 5.1.2e @amsterdam.nl.

481663

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 4 april 2017 11:51

Aan: 5.1 5.1.2e
CC: 5.1.2e 2e5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: wijziging artikel 6 lid 1 beleid splitsen app rtn n.a.v. simulatie

5.1.2e ,

5.1.2e

5.1.2e alvast mijn input per mail, zodat jullie het overleg door kunnen laten gaan.

Wat belangrijk is:

In het beleid splitsen of in het beleid grondwaardebepaling moet staan hoe we de verdeling bij splitsen doen, aangezien in de AB's staat '*stelt de gemeente ook de verdeling van de canon vast volgens een algemeen bekend gemaakte instructie*'

Voorstel:

Ik kan mij globaal vinden in het eerder door jullie gestuurde voorstel. Dit heb ik ook even kort met 5.1.2e 5.1.2e afgestemd. Met paar kleine aanpassingen komen we tot de volgende tekst (rood zijn de aanpassingen tov jullie tekst).

Splitsing in appartementsrechten: Voorstel artikel 6 lid 1:

1. *De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast. Bij erfpachtrechten met louter~~dezelfde~~woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling."*

Uitleg van de wijzigingen:

- 5.1.2e gaf nog aan te snappen waar de verwarring ontstaan is: geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling wordt verward met grondprijsadvies. Dat is echter niet hetzelfde: in het beleid staat nl dat de WOZwaarde uitgangspunt is, dus dat kun je dan gewoon zonder tussenkomst van advies/adviseur toepassen. Nu is in de tekst deze verwijzing weg en staat het er gewoon. Helder, maar wel als (klein) risico dat als grondwaardebepaling anders wordt (bv niet meer obv WOZ) dan je dan ook splitsingsbeleid moet aanpassen.
- Bij wonen is 'dezelfde' overbodig. Bij commercieel niet, want als in een pand kantoor, kinderopvang en winkel gesplitst worden dan zijn het weliswaar allemaal commerciële bestemmingen maar lijkt een verdeling op m² niet handig/eerlijk.

Splitsing in erfpachtrechten:

Mijn voorstel zou zijn bij verticale splitsing dezelfde tekst op te nemen.

Als ik niet op tijd ben: willen jullie dit dan met elkaar afstemmen en er een klap op geven? Ik hoor graag de uikomst dan kan het nog mee met de 80% versie van de BT stukken (morgen eind van de dag)

Dank en groeten 5.1.2e

5.1.2e: 5.1 5.1.2e
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 09:40
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: wijziging artikel 6 lid 1 beleid splitsen app rtn n.a.v. simulatie

5. 5.1.2e ,

Tijdens de simulatie splitsen in appartementsrechten ontstond er discussie over de tekst van artikel 6 lid 1 van het aanvullend beleid splitsing in appartementsrechten.

5.1.2e gaf aan dat de huidige tekst gewijzigd moet worden.

Huidige tekst:

1. *De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast in overeenstemming met het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.*
   Deze verdeling zal plaatsvinden op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

5.1.2e en ik hebben op verzoek van 5.1.2e naar artikel 6 lid 1 gekeken.

We kwamen tot de conclusie dat deze tekst aangepast moet.

Het lijkt nl. alsof het beleid grondwaardebepaling altijd toegepast moet worden voor de verdeling van de canon e.d. bij splitsen in appartementsrechten, terwijl dit niet (altijd) het geval is.

Zoals je weet is het de bedoeling om bij splitsing in appartementsrechten een bestaande canon, grondwaarde en afkoopsom te verdelen over de te creëren app rtn aan de hand van de onderlinge WOZ-waardeverhouding en als dit niet mogelijk is op grond van de onderlinge verhouding in m² oppervlakte (conform notitie "Canonverdeling bij splitsen"). 5.1.2e merkte op dat beide methoden niet direct in lijn zijn met de notitie Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Als alle appartementsrechten eenzelfde bestemming hebben, is er in principe geen grondprijsadvies nodig om tot een verdeling van de canon e.d. te komen over de appartementsrechten.

Dit is anders als de appartementsrechten verschillende bestemmingen kennen (wonen i.c.m. commerciële bestemmingen, danwel verschillende commerciële bestemmingen).

We onderscheiden drie situaties:

- Splitsing van erfpachtrecht met woonbestemmingen (zelfde bestemming en zelfde grondwaarde/prijs); geen grondprijsadvies nodig;

-Splitsing van erfpachtrecht met dezelfde commerciële bestemming (zelfde grondwaarde/prijs); geen grondprijsadvies nodig;
-Splitsing van erfpachtrecht met verschillende bestemmingen (dus verschillende grondwaarden); wel grondprijsadvies nodig.

Woonbestemmingen

Bij woonbestemmingen kan de onderlinge WOZ waardeverhouding gehanteerd worden om de canon e.d. te verdelen.
Als niet voor alle appartementsrechten een WOZ waarde voorhanden is, zal er teruggevallen worden op de methodiek dat o.b.v. de m² oppervlakte verhouding de canon e.d. wordt verdeeld. Dit is in overeenstemming met de notitie "Canonverdeling bij splitsen".
N.B. de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" geeft te kennen dat als de erfpachtgrondwaarde en daaruit een canon moet worden berekend, dat zal gebeuren aan de hand van de WOZ waarde van de woning en bij gebreke aan een WOZ-waarde aan de hand van een door vastgoedadvisering vastgestelde waarde.

Commerciële bestemmingen

Bij commerciële bestemmingen zal de WOZ-waarde geen rol spelen in de waardebepaling van dergelijke bestemmingen (conform notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"), terwijl we wel de canon e.d. van dergelijke bestemmingen op de onderlinge WOZ waardeverhouding willen verdelen (conform de notitie "Canonverdeling bij splitsen").
De notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" geeft te kennen dat bij commerciële bestemmingen de erfpachtgrondwaarde en daaruit een canon wordt berekend op basis van de huidige systematiek (genormeerde residuele benadering).
Dit verhoudt zich ons inziens niet (goed) met het uitgangspunt in de notitie "Canonverdeling bij splitsen" waarin opgenomen is dat de verdeling van canon e.d. plaatsvindt aan de hand van WOZ-waarden en bij gebreke daarvan aan de hand van m² vloeroppervlakte.
Nu kan echter nog steeds de WOZ-waardeverhouding gebruikt worden voor verdeling van bestaande financiële waarden, maar de vraag is of we dit moeten doen gelet op de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten".

Vraag:

-**Wat doen we bij commerciële bestemmingen en splitsing in appartementsrechten: gaan we nu WOZ waarden gebruiken voor verdeling van canon, grondwaarde e.d.? Dit strookt niet met de wijze van berekenen van de waarde voor bestaande rechten.**

Ons voorstel is om voor niet-wonen geen WOZ-waarden te hanteren. Bij niet-wonen maakt de WOZ-waarde immers geen onderdeel uit van de grondwaardebepaling.
Wij (5.1.2e 5.1.2e) stellen voor om de lijn van de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" in artikel 6 lid 1 terug te laten komen ter voorkoming van discussie.
Hierbij willen we ook een voorstel doen voor een nieuwe tekst van artikel 6 lid 1.

Voorstel artikel 6 lid 1:

1. *De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast. Bij erfpachtrechten met louter dezelfde woonbestemming, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemming zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling."*

Graag hebben we met jou een overleg over het bovenstaande.
Hiervoor wil ik 5.1.2e ook uitnodigen, aangezien artikel 6 van het conceptbeleid verticaal splitsen ook een tekst bevat die overeenkomt met artikel 6.1. van het conceptbeleid splitsen in app rtn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
Senior erfpachtbeheerder
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e **@amsterdam.nl**
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: di, woe, don, vrij
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich **hier** abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar 5.1.2e **@amsterdam.nl**.
Met vriendelijke groet,