To: (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 6/27/2017 8:16:59 AM
Subject: RE: Verdeling WOZ-waarde
Received: Tue 6/27/2017 8:17:00 AM

Hoi (10)(2e),

Het uitgangspunt bij de oorspronkelijke vraag van (10)(2e) was: "Het komt voor dat erfpachters een woning, een berging en een garage hebben waarvoor ze 3 afzonderlijke erfpachtcontracten voor hebben, maar wel maar 1 WOZ-waarde." (eerste mail). Op basis daarvan neem ik aan, dat elk erfpachtrecht een canon heeft. Dat geldt niet voor vloeroppervlakten; dat geldt nog afgezien van de vraag van verschillende meeteenheden die gehanteerd kunnen zijn (go, bvo of aantal).

Volgens mij is de verkenning zo overigens wel voldoende compleet om tot een werkbare oplossing te komen voor het geval de voorkeursvariant geen toepassing kan vinden (WOZ-waarde per onderdeel uit hetzij beschikking hetzij opbouw in de beschikking hetzij opbouw in de onderbouwing van de beschikking).

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 09:53
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Re: Verdeling WOZ-waarde

Dag (10)(2e),
Dan heb ik je verkeerd begrepen. Zelf vind ik de verdeling op basis van de oude canons wat vreemd. Er hoeft geen directe relatie tussen de hoogte van de oude canons en de nieuwe waarde, en daarmee de nieuwe canons, van de bouwdelen te zijn. Daarnaast zijn in veel gevallen geen canons beschikbaar en dan moeten we terugvallen op, de voor de pachter onbekende, afkoopcanon. Verdeling op basis van m2 lijkt mij dan eenvoudiger.
Maar verdeling op basis van de feitelijke waardering is preciezer. In de database die wij van de belastingdienst hebben ontvangen staan de waarden van de afzonderlijke bouwdelen.
Ik vraag na of wij deze kunnen gebruiken. Daarnaast is het van belang dat deze ook in de toekomst beschikbaar zijn.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Op 27 jun. 2017 om 08:50 heeft (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Hoi (10)(2e),
>
> Mijn voorstel was niet een evenredige verdeling op basis van m2 maar een evenredige verdeling op basis van de canons die voor overstap gelden; je laat dan namelijk de bestaande waardeverhouding tussen de woningonderdelen/erfpachtrechten in takt. Verdeling op basis van vloeroppervlakte kan problematisch zijn omdat de oppervlakten niet altijd bepaald zijn terwijl elk erfpachtrecht een canon behoort te hebben. Daarnaast ben ik bang dat een verdeling op m^2-basis tot disproportioneel hoge canons voor bergingen en parkeerplaatsen zal leiden omdat de marktwaarde/m^2 daarvan normaliter lager is dan van de woning.
>
> Als in de WOZ-bestanden de afzonderlijke WOZ-waarden van de woningonderdelen/erfpachtrechten zijn opgenomen, dan verdient overigens een canonbepaling per onderdeel/erfpachtrecht op basis van WOZ x BSQ de voorkeur omdat dat geheel volgens het overstapbeleid is (rekenschema 1). Voorwaarde is natuurlijk dat de waardering op onderdelen voor ons beschikbaar is en ook aan de erfpachter bekend is. Op basis van de vraag van Yolanda was ik er vanuit gegaan dat niet aan die voorwaarde werd voldaan.
>
> Groeten,
>
> (10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: maandag 26 juni 2017 22:06
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Verdeling WOZ-waarde

Dag (10)(2e),
De verdeling op basis van m² lijkt mij een goede optie. Aangezien de toebehoren volgens de overstapregeling ook onder de woonbestemming vallen en de BSQ van toepassing is, hoeft niet per se onderscheid gemaakt worden in de waarde van de afzonderlijke functies. Dit sluit ook aan bij het splitsingsbeleid waarbij bij woonbestemmingen de canon wordt verdeeld op basis van WOZ, dan wel op basis van m².
Een alternatief is om de opbouw van de WOZ-waarde te gebruiken. De belastingdienst bepaalt namelijk afzonderlijk de waarde voor de woning, de berging en de parkeerplaats. Vervolgens worden deze waarden opgeteld tot de WOZ-waarde van het gehele object. Wij hebben inzicht in de opbouw van de WOZ-waarden. Voordeel is dat dit objectief is, want bepaald door de belastingdienst. Ik weet echter niet of de gebruiksovereenkomst met de belastingdienst voorziet in het gebruik voor dit doeleinde.
Mij lijkt ook het afzonderlijke overstappen ongewenst. De overstapregeling geeft duidelijk aan dat aanhorigheden onder de woonbestemming vallen mits deze behoren aan de erfpachter van de woning.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 22 juni 2017 08:44
Aan: (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; Aalbers, (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>
CC: (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) van < (10)(2e) @amsterdam.nl>; (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Verdeling WOZ-waarde

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

Als voorstel voor beantwoording ben ik uitgegaan van de formele vereisten voor overstapaanbieding en overstapakte die in de overstapregeling zijn opgenomen. In tegenstelling tot erfpachtgrondwaarde en canon behoeven de daaraan ten grondslag liggende WOZ-waarde en BSQ niet vastgelegd te worden. Dat maakt het mogelijk om bijvoorbeeld in de aanhef van de aanbieding wel de grondslagen op te nemen om de relatie met het overstapportaal en berekening te behouden, zonder die ook in de financiële voorwaarden zelf op te nemen. Dat ontslaat ons van de verplichting een arbitraire WOZ-verdeling te maken.

Voor zover op een object een zelfstandig erfpachtrecht/appartementsrecht rust waarvoor geen aparte WOZ-waarde bekend is, lijkt mij het meest pragmatisch de erfpachtgrondwaarde en canon in de verhouding van de geldende canons over de in de WOZ-beschikking betrokken erfpachtrechten als volgt toe te delen. Dat voldoet niet aan een zuivere waardetoedeling aangezien in de meeste gevallen de waarde/m² van de woning hoger zal zijn dan die van parkeerplaats en berging. Omdat een erfpachter met alle rechten (aanhorigheden) overstapt, lijkt mij dat overkomelijk.

Een cijfervoorbeeld van een WOZ-beschikking per erfpachtobject tot één WOZ-beschikking voor alle erfpachtobjecten tezamen:

Alternatief is op basis van maatwerk à la ontbrekende WOZ of BSQ.

Overstap per object/erfpachtrecht lijkt mij onwenselijk aangezien we de mogelijkheid van overstap uitsluitend woningen (met aanhorigheden) betreft, en gescheiden behandeling tendeert naar een ruimer opvatting. Naar mijn mening kunnen er wel meer akten zijn, maar uitsluitend op basis van één ondeelbare overeenkomst (aanbieding+acceptatie+besluit).

Graag jullie mening

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: maandag 19 juni 2017 14:35
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Verdeling WOZ-waarde

Hallo (10)(2e),

01060

Heb je een fijne vakantie gehad?
Ik heb een vraag waar we niet uitkomen en waar onderzoek naar gedaan moet worden.
Het komt voor dat erfpachters een woning, een berging en een garage hebben waarvoor ze 3 afzonderlijke erfpachtcontracten voor hebben, maar wel maar 1 WOZ-waarde. Als de erfpachter wil overstappen dan kunnen we de 3 erfpachtdossiers koppelen en vervolgens met de WOZ-waarde en de BSQ van de woning de waarde bepalen. Dan hebben we echter maar 1 canon voor drie erfpachtdossiers. Als de berging en/of de garage apart verkoopbaar is, dan is dit een probleem. Dat pleit ervoor om ieder subject apart over te laten stappen en voor ieder subject een canon te bepalen.
Echter, hoe verdelen we dan de WOZ-waarde over deze drie subjecten?
Zou jij daar met (10)(2e) en (10)(2e) iets slims voor kunnen verzinnen?
Het komt in meerdere varianten voor:

- Berging en woning samen en garage apart in de woz-aanslag
- Berging apart en woning en garage samen in de woz-aanslag
- Etc.

Ik hoor graag of jij dit zou willen oppakken. Het is wel dringend, want dit moet door CGI in Hermes opgenomen worden.
Groet,
(10)(2e)