00289

[redacted] [redacted]@mbm-groep.nl]
Cc: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 9/4/2015 8:19:01 AM
Subject: referenties vernieuwing erfpacht
Received: Fri 9/4/2015 8:19:02 AM

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 1 x 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 [redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
(Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)
[redacted]@amsterdam.nl