From: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e] 5.1.2e @amsterdam.nl]
5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Mon 2/6/2017 2:01:02 PM
Subject: RE: strategische mogelijkheden
Received: Mon 2/6/2017 2:01:03 PM

Hoi 5.1.2e ,
Inderdaad heb ik ongeveer in dezelfde richting gedacht:

1. Gemeente neemt bij overstap 100% van de aktekosten op zich
2. Ophogen stichtingskosten met factor voor fundering / luxe / afwerking enz.
3. Verhogen depreciatie naar 25% of 40%
4. i.c.m. 2. en 3. (stiko en depreciatie): de minimum-bsq (vóór depreciatie) ophogen naar 10%, zodat we de grond "buiten de ring" niet bijna-gratis gaan weggeven (en daarmee modelmatig inkomsten genereren om de hogere depreciatie "budgetneutraal" te kunnen modelleren
5. De referentie-gemeentelijke inkomsten ("Overstap mag gemeente geen geld kosten") in voortdurend stelsel baseren op WOZ-2014 (en ontwikkeling sinds 2014 niet meer doorrekenen in Rebel model)

Die afkoop in termijnen zou ik niet doen, omdat je dan een bankvergunning nodig hebt, in de knel komt bij woningoverdracht van een half-afbetaalde woning, en omdat de erfpachter dan fiscaal wordt benadeeld (canon is fiscaal wel aftrekbaar, afkoop niet).
Bovendien "hang je mensen op" aan een onevenredig hoge woonlast gedurende x jaar: € 10.000 extra per jaar betalen kan ik alleen in dat ene jaar dat ik een erfenis krijg, maar niet meer in de jaren daarna.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e]
Verzonden: maandag 6 februari 2017 14:54
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: strategische mogelijkheden

Hoi 5.1.2e ,
Je stond net aan het bureau om te vragen of wij al over strategische mogelijkheden nagedacht hebben om tot een besluit te komen. Dit omdat je zelf er ook je gedachten ocver hebt laten gaan.
Dit is het rijtje waar wij nu over nadenken:
Aan welke knoppen kunnen we draaien (lijstje met opties, niet nagedacht over wenselijkheid of haalbaarheid)?

1. WOZ 1-1-2014 of 1-1-2015 mag gebruikt worden, afhankelijk welke het goedkoopst is

2. Funderingskosten meenemen in de herbouwkosten

3. Herbouwwaarde niet de weerspiegeling van de basiswoning laten zijn maar er rekening mee houden dat een woning van een miljoen duurder/luxer wordt gebouwd dan een goedkope woning

4. Naast de depreciatie van 10% voor het bestaande contract ook een depreciatie opnemen voor het feit dat de erfpachter heeft mee geïnvesteerd in de ontwikkeling van de buurt en dus recht heeft op deel waardeontwikkeling

5. De WOZ waarde van 1-1-2014 kan ook samen met de BSQ worden bevroren. De gemeente stopt met het afromen van de grondwaarde vanaf 1-1-2014. Ook als je overstapt in 2040 kan dat dus op basis van de grondwaarde van 1-1-2014. Als de WOZ in 2040 lager zou zijn dan geldt die lagere waarde met de dan geldende BSQ.

6. Afkoopsom in termijnen betalen.

Als jij aanvullingen, bedenkingen of verbeteringen hierop hebt, dan hoor ik ze graag.
Groet 5.1.2e