01803

5.1.2e [5.1.2b] [5.1.2e] [5.1.2e] 5 5.1.2e [5.1.2e]@amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e]@amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Fri 6/2/2017 1:42:07 PM
Subject: Fwd: Motie duurzaamheid
Received: Fri 6/2/2017 1:42:07 PM

5.1 5.1.2e

Aardige aanvullende gedachte die EPC! Zie onderstaande mails aan Van Osselaer.
En het zit inderdaad een deur open die we liever dicht hadden gehouden maar dit is wel echt zo'n principe ding wat er denk ik gewoon moet komen voor D66.

Groet,
5.1.2e

5.1. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam
5.1.2e

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Datum: 2 juni 2017 15:39:09 CEST
Aan: "jorisosselaer@gmail.com" <jorisosselaer@gmail.com>
Onderwerp: Antw.: FSI **Motie duurzaamheid** PDI

Beste Joris,

We bedenken ons net nog iets waardoor de uitvoerbaarheid wellicht toe kan nemen.

De kosten voor alle woningen zijn inderdaad geraamd op het huidige bouwbesluit. Dus ook de opstalwaarde voor woningen uit 1903 zijn gebaseerd op het huidige bouwbesluit. In het bouwbesluit is de EPC-norm opgenomen (0,4). Volgens mij beschrijft het bouwbesluit niet de maatregelen, maar moet de woning uiteindelijke voldoen aan de norm door zelf de benodigde maatregelen te kiezen. We zoeken dat nog uit.

Een manier zou kunnen zijn dat we de EPC-stappen gaan beprijzen. Door in beeld te brengen wat de kosten zijn om van 0,4 naar 0,3, of naar 0,2 etc. te komen. Als de erfpachter een EPC-certificaat aanlevert waaruit de lagere score blijkt dan kunnen we de gestandaardiseerde kosten voor de EPC-sprong in mindering brengen op de grondwaarde. De administratieve last is hier mee redelijk beperkt en we standaardiseren de correctie.

Afijn,
Ik wilde je deze gedachte niet onthouden.

Met vriendelijke groet,

383814

5.1.2e

01803

5.1. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam
5.1.2e

Op 2 jun. 2017 om 15:32 heeft 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste Joris,

Ik heb even op een rijtje gezet wat we bespraken over een motie duurzaamheid. Wellicht ter ondersteuning handig, als ik het niet helemaal goed heb opgepikt dan hoor ik het ook graag.

Als ik het goed heb begrepen dan is de redenatie:
- dat investeringen in duurzaamheid leiden tot een hogere WOZ waarde of zouden dat normaal gesproken moeten doen.
- dat in de wijze waarop de gemeente de opstalwaarde bepaald wordt geen rekening gehouden met duurzaamheidsinvesteringen die boven de norm van het bouwbesluit liggen. Dat betekent dat die investeringen niet zichtbaar worden in de opstalwaarde waardoor de grondwaarde te hoog wordt bepaald.

De gedachte is dan de volgende.
Wanneer een erfpachter duurzaamheidsinvesteringen heeft gedaan voor 1-1-2014 die uitgaan boven het bouwbesluit dan wordt de met de BSQ berekende opstalwaarde gecorrigeerd met die investeringen waarna er ook een gecorrigeerde grondwaarde komt. Dat betekent dus dat wanneer dubbel glas in een oude woning is gezet dat dit niet wordt gezien als duurzaamheidsinvestering, immers dubbel glas zit al in het bouwbesluit.
Daardoor zal het om een beperkte groep gaan en is het ook goed uitvoerbaar (immers duidelijk lijst van wat wel en wat niet onder de regeling valt).

Om tot de erfpachtkosten te komen zou dat leiden tot de volgende stappen:
1. WOZ x BSQ = grondwaarde
2. WOZ - grondwaarde = opstalwaarde
3. Opstalwaarde + duurzaamheidsinvestering is nieuwe opstalwaarde
4. Grondwaarde = WOZ- nieuwe opstalwaarde
5. 10% depreciatie
6. 25% overstappremie

Dit betekent dat voor erfpachters die hiervan gebruik willen maken maatwerk vereist is en het digitale overstapportaal ook een handmatige component zal kennen. Hierdoor zal de afwikkelingstijd toenemen evenals de kosten van de uitvoering zullen de gedane investeringen moeten controleren, in de meeste gevallen ter plaatse.

De duurzaamheidsinvesteringen worden niet op basis van facturen of opgave erfpachter maar op basis van modelmatige berekeningen door de gemeente (ondersteunt door een bouwkostenbureau) bepaald, net zoals de rest van de opstalwaarde.
Bijvoorbeeld iemand heeft 20 m2 zonnepaneel geplaatst. Dan geeft de gemeente aan wat de prijs per m2 zonnepaneel is die wordt opgenomen als duurzaamheidsinvestering.

Ook leek het je denkbaar dat de gemeente een limitatieve lijst opstelt van de duurzaamheidsmaatregelen die onder de regeling vallen inclusief de hoogte van de kosten die de gemeente voor die maatregelen hanteert.

383814

Wat we ambtelijk in ieder geval al vast gaan uitzoeken is

01803
1. welke knelpunten zouden er kunnen zijn in deze benadering?
2. Welke duurzaamheidsmaatregelen zitten al in de opstalwaardeberekening, wordt ook voor de berekening van de opstalwaarde van oude woningen inderdaad uitgegaan van het huidige bouwbesluit?
3. Om welke duurzaamheidsinvesteringen zou het kunnen gaan?

Met vriendelijke groet,

5.1. 5.1.2e

5.1. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam
5.1.2e