00052

5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 6/19/2017 6:58:36 AM
Subject: FW: RAADSADRES vragen over erfpacht en badkamerboete
Received: Mon 6/19/2017 6:58:39 AM
Badkamerboete 20170613.pdf

Van: Info gemeenteraad
Verzonden: maandag 19 juni 2017 08:58
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: RAADSADRES vragen over erfpacht en badkamerboete

Goedemorgen
Hierbij een raadsadres voor de raad van 28 juni a.s. (komt op supplementagenda te staan).
Grondzaken toch (of ism Belastingen).
Dit staat los van de overstapregeling toch (niet betrekken bij maar in handen te stellen van college ter afhandeling toch).
Groet 5.1.2e.

Van: 5.1.2e @ 5.1.2e .com [5.1.2e @ 5.1.2e .com]
Verzonden: vrijdag 16 juni 2017 12:24
Aan: Info gemeenteraad
Onderwerp: RAADSADRES vragen over erfpacht en badkamerboete

RAADSADRES
Stadhuis Amsterdam
Aan: de Gemeenteraad van Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
info@gemeenteraad.amsterdam.nl
Amsterdam, 16 juni 2017
Betreft: vragen over erfpacht en badkamerboete
Geachte leden van de Raad,
Een "badkamerboete" zijn hogere erfpacht kosten als gevolg van investeringen woningverbetering door erfpachter. Naar aanleiding van het gestelde in bijgevoegde rapport getiteld "Stop Badkamerboete" zou ik graag antwoord krijgen op de volgende vragen:
1. Als een erfpachter investeert in woningverbetering (bijvoorbeeld verduurzaming, uitbreiding, achterstallig onderhoud of renovatie) op welke wijze leidt dit tot een stijging van de WOZ waarde? In welke mate stijgt de WOZ waarde bij woningverbeteringen?
2. In het rapport wordt een badkamerboete van 90% benoemd. Als de WOZ waarde stijgt, in welke mate leidt dit tot hogere overstapkosten eeuwigdurende erfpacht? In welke mate leiden verbouwingen en hogere WOZ waardes tot hogere kosten bij voortdurende erfpacht bij canon herziening?
3. Op welke wijze heeft u erfpachters geïnformeerd of gewaarschuwd voor hogere erfpacht kosten bij het aanvragen van bouw- en omgevingsvergunningen? In hoeverre hebben erfpachters geïnformeerd een afgewogen keuze tot verbouwing kunnen maken? Op welke wijze gaat u de informatie over de erfpacht consequenties bij verbouwingen aanpassen bij aanvraag van omgevingsvergunningen?
4. In het rapport wordt een grote rechtsongelijkheid in erfpacht kosten geconstateerd tussen overeenkomende appartementen met verschillende WOZ waarden. Ondersteunt de raad deze rechtsongelijkheid?
5. In het rapport wordt vermeld hoe de Belastingdienst een erfpacht correctie toepast om marktprijzen (=vergelijkbare transactieprijzen) te verhogen met een contante waarde van erfpacht betalingen. Tijdens de erfpacht hoorzitting in april gaf de Belastingdienst aan 5.1.2e WOZ waarde berekening aan te passen aan de nieuwe grondwaarde berekening. Welke berekeningswijze gaat de Belastingdienst hanteren voor de erfpacht correctie? In welke mate zullen er dan dubbeltellingen ontstaan? Hoe zullen de BSQs als percentage van de *markt*prijzen dan zijn? In welke mate klopt de stelling dat effectieve BSQs kunnen oplopen tot 73% van de marktprijzen? In hoeverre klopt de uitspraak van de verantwoordelijke wethouder in het NRC: „We hebben de buurtstraatquote gemaximeerd op 49 procent, omdat we na de inspraak vonden dat mensen altijd moeten kunnen zeggen dat het merendeel van de woningwaarde in de woning zit en niet in de grond."
6. De GrondwaardeCommissie (Bijlage Overzicht consultatieronde over advies GWC, Bijlage bij de bestuurlijke reactie van het college van B&W d.d. 6 oktober 2015 op het advies "Schoon schip") stelt dat woningverbeteringen *niet* leiden tot een hogere grondprijs. In hoeverre is deze stelling juist?

00052

7. De gemeente streeft volgens 5.1.2e Woonagenda 2025 naar betaalbare en goede woningen. In welke mate dragen verhogingen van de erfpacht kosten bij aan deze doelstellingen? In welke mate draagt een badkamerboete bij aan de kwaliteitsdoelstellingen? In welke mate verwacht u minder investeringen in woningverbeteringen door erfpachters? Mochten vragen onduidelijk zijn, dan ben ik altijd bereikbaar voor een toelichting.

Bij voorbaat dank voor uw antwoorden.

5.1.2e

5.1.2e

Inwoner gemeente Amsterdam

5.1.2e