

From: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>  
 Sent: 5.1.2e 11/30/2021 9:06:25 PM  
 Subject: RE: CONCEPTMAIL: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport [redacted] (spoed).  
 Received: Tue 11/30/2021 9:06:36 PM  
 Notitie [redacted] [met opmerkingen.docx](#)

Hoi [redacted],

Achteraf is gebleken dat ik veel meer tijd nodig had. Bijgaand doe ik je de aangepaste versie van de [redacted] notitie toekomen. De meeste opmerkingen heb ik laten staan om later te kunnen afvinken op volledigheid. Verder heb ik [redacted] uit de notitie gehaald. Ik ben eens goed gaan kijken naar alle berekeningen en heb gezien dat steeds dezelfde werkwijze wordt toegepast, namelijk de nieuwe erfpachtgrondwaarde verminderen met de erfpachtgrondwaarde van de bergingen in de oude situatie. Voor gesplitste rechten als [redacted] ziet de berekening er alleen anders uit.

Verder heb ik geen aanvullingen op de mail aan [redacted] en [redacted].

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 29 november 2021 14:43

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: CONCEPTMAIL: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport [redacted] (spoed).

Hoi [redacted],

Hierbij een conceptmail die ik met een uitroeptekentje wil versturen aan [redacted] en [redacted]. Heb je nog opmerkingen? Lukt het om vandaag de memo aan te passen, zodat we deze mail morgen kunnen versturen? Ik stel voor [redacted] sowieso alvast te laten weten dat het eraan komt, dus eventueel met de bijgaande nog niet aangepaste versie van de memo.

[redacted] e [redacted]

Mvg,

[redacted]

[redacted]

Dag [redacted] en [redacted],

Er wordt door [redacted] in meerdere dossiers bedreigd met een procedure. Het gaat over de vraag of de ABCD-formule juist wordt toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd.

Zouden jullie willen reageren op:

- bijgaande conceptmemo (beoogd aan MT E&U voor te leggen op 20 december, we willen dit jaar nog reageren naar [redacted]). We willen daarom vragen dit dossier waar mogelijk voorrang te geven, het wordt binnen E&U gezien als spoedeisend dossier.
- het rapport van [redacted] in een concreet geval [redacted].

Subvragen/opmerkingen:

1. Zie rapport [redacted] onder 2.

Is er ooit (of na de AB1994) voor zover jullie weten inhoudelijk iets veranderd aan de ABCD-formule? Mijn veronderstelling is dat/als ik het goed zie is er alleen tekstueel e.e.a. is aangescherpt. Klopt dat wat jullie betreft?

2. [redacted] heeft m.i. gelijk dat in dit dossier de tekst van de AB1994 is overeengekomen en dus leidend is. Als ik naar artikel 13 lid 2 AB1994 kijk blijkt dan echter m.i. nergens uit dat

- Alleen de bovenverdieping in de ABCD-formule moet worden betrokken. We waarderen de gehele erfpachtbestemming voor en na de wijziging en niet alleen het wat betremming te wijzigen aandeel daarin.

Dus van 4 woningen (oude bestemming) in oude situatie en 5 (nieuwe bestemming) in nieuwe. Die woningen waarderen we op een bepaalde manier, te weten op grond van de WOZ- methodiek.

We ([redacted] en ik) verschillen van mening of dit per saldo uitmaakt. Ik denk het wel, omdat een ruimte die onderdeel van een woning uitmaakt, anders gewaardeerd mag/moet worden dan een nieuwe woning. Wat ik wel lastig vindt is dat het de erfpachter in dit geval op grond van de erfpachtbestemming (4 woningen) wel vrij staat de ruimten bij de g.o. van de woning te trekken. Hij heeft het alleen niet gemeld bij het loket voor de WOZ, maar mogen wij hem daarop afrekenen?

Zien jullie dat ook zo of anders?

3. Er wordt onder 3 en onder 4.1. in het rapport van [redacted] een link gelegd met het publiekrecht en het "wonen" dat op grond van het publiekrecht is toegestaan. Het "toegestane gebruik" zou hier wat ander zijn dan de erfpachtbestemming. Dit is m.i. onjuist (dit is onlangs in een ander dossier aan de orde geweest).

Dit moeten we m.i. afstemmen met [redacted].

Om verder nog eventueel te verwerken in de memo:

In het rapport van [redacted] wordt niet betwist dat bestemmingswijziging luidt 4 naar 5 woningen. Als ik het goed zie is dit in de memo van bedenkingen van de [redacted] wel het geval. Moeten we hier wat mee (onderbouwen waarom bestemming niet "woonhuis" is) in de memo voor het MT? Bijvoorbeeld een opmerking dat in concrete gevallen er (ook nog)

0122

discussie kan bestaan over de vraag wat de bestemming is in de oude situatie en of die ten tijde van de CHET wel is gewijzigd?

[Klik hier](#) om bijlagen te downloaden.

Mede namens [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e [redacted].

Mochten jullie vragen hebben of even willen overleggen, bel dan gerust even. Zo nodig plan ik dan een overleg in.

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

**Gemeente Amsterdam**

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)

**Meer informatie**

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.

**Vragen**

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

[redacted] 5.1.2e [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)

752725