

0160
Cc: 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Thur 7/7/2022 2:26:20 PM
Subject: RE: erfpachtsituatie != WOZ situatie. Hoe moet het wel?
Received: Thur 7/7/2022 2:26:20 PM

5 5.1.2e

Ik ben het helemaal met je eens en dat is mijn insteek nog steeds. Vandaar mijn oproep om met duidelijkheid te komen vanuit E&U. Ik wist natuurlijk al dat ze geen eenduidig antwoord hebben. Zij vragen nu steeds vaker (ook via berekenaars) of we de onbezwaarde waarde ipv de woz kunnen adviseren, of andersom. Het is geen willekeur en moet niet per geval bekeken worden. Als ons Gwbeleid beter kan, wil ik het heel graag uitzoeken en iets op papier zetten. Maar precies wat jij hieronder aangeeft..... omdat het anders uitpakt gaan wij hun beleid niet via gw beleid faciliteren/ corrigeren.

Volgens mij zijn 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e van Beleid, die zijn uitgenodigd. Ik wil ook voorkomen dat deze discussie maanden gaat duren. Ziet er maar uit dat ik hopelijk tijdens mijn versnipperde vakantie hieraan kan werken en dan ben ik al blij.

Keep you posted!

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 15:51

Aan: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: erfpachtsituatie != WOZ situatie. Hoe moet het wel?

Hoi 5.1.2e

Goed dat je hier helderheid in probeert te krijgen. Waak er echter wel voor dat je geen (erfpachtbeleid)zaken naar TAG toetrekt die hier niet horen. De vragen die je in je mail stelt, zijn terechte vragen. De antwoorden volgen echter uit erfpachtbeleid of zouden daar uit moeten volgen. E&U moet deze dus kunnen geven. Wij kunnen wel meedenken, maar zij moeten hier the lead in nemen en als er beleidstechnisch nog iets geregeld moet worden dan ligt die bal wat mij betreft bij hen. Daar in ons Beleid Grondwaardebepaling in principe niet voor.

Ik zie het niet in jouw mail, maar zou iemand van juridisch beleid van E&U hier eigenlijk ook op aangehaakt moeten worden?

5.1 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 11:35

Aan: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e de <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: erfpachtsituatie != WOZ situatie. Hoe moet het wel?

Hoi 5.1.2e

Gister hebben wij het seniorenoverleg gehad en hebben wij onderstaande mail besproken.

Heel fijn dat jullie hier samen met ons mee aan de slag willen om het beleid te verbeteren.

Onderstaande vragen hangen nauw samen met de "m2 notitie" waar 5.1.2e en 5.1.2e mee bezig zijn. Ook zijn onderstaande vragen niet gemakkelijk te beantwoorden omdat er geen eenduidige aanpak is, zoals je zelf ook aangeeft.

Het lijkt ons verstandig om de vragen in een overleg te bespreken. Vanuit beheer zou je 5.1. 5.1.2e en mij kunnen uitnodigen. En vanuit beleid dan de adviseur die betrokken is bij de m2 notitie.

@ 5.1.2e en 5.1.2e: zouden jullie kunnen doorgeven wie vanuit beleid betrokken is?

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 17:28

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: erfpachtsituatie != WOZ situatie. Hoe moet het wel?

5.1.2e

Wij zijn voornemens het *Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten* en het memo *Gebruik WOZ-waarde en gebouw gegevens* te actualiseren. Op de huidige uitgangspunten komt zo nu en dan kritiek van de erfpachters en hun woordvoerders. Ook collega's vinden 752871 beleid en de uitwerking in sommige gevallen onlogisch uitpakken. Een eenduidige aanpak lijkt er niet te zijn, want daar zijn de erfpachtdossiers te identiek voor. Toch willen wij een poging doen om de erfpachtwereld dichter te brengen bij de WOZ-wereld. Bij TAG zijn ideeën om het beleid op onderdelen aan te passen en hiermee te verbeteren. Voordat TAG dit verder uitwerkt is het van belang om te weten bij welke

0160

huurpachtwijziging welke uitgangspunten gelden en daarmee juridisch standhouden. Waar zit voor ons de ruimte om binnen het beleid af te wijken van de gebouwkenmerken uit de akte, WOZ of feitelijke situatie om zo de juiste grondwaarde te bepalen? Let op; het gaat om woningen.

Vraag 1: Tabel invullen, bijvoorbeeld *akte => WOZ => opgave*.

Contractuele wijziging:	Aan te houden volgorde van gebouwkenmerken:
Bestemmingswijziging	
Bebouwingswijziging	
Splitsing	

Samenvoeging	
CHET	
Conversie	
Vicarie	
Verlengde afkoop AB1994	

Vraag 2: Wanneer de akte niet voldoet, worden de gebouwenmerken uit de WOZ-administratie vergeleken met een opgave van de erfpachter. Deze opgave wordt als "feitelijke situatie" gezien. Wanneer spreken we van een "feitelijke" en juiste opgave? Er wordt niet in alle gevallen een meetstaat gevraagd. Bij gebrek aan tekeningen etc. kan een erfpachter zelf een inschatting maken.

Vraag 3: In het aanvraagformat voor grondprijzadviezen is er ruimte om aan te geven of de beleidsvereenvoudiging van toepassing is. 3A) Geldt dit alleen voor bebouwingswijzigingen, dus daar waar extra meters worden bijgebouwd? 3B) Geldt het voor toevoeging van meters door gemeenschappelijke ruimten of bergingen om te zetten naar go's?

Vraag 4: Geldt de beleidsvereenvoudiging ook voor alle deelobjecten van de woning, zoals berging, zolder, kelder, dakterras etc.?

Vraag 5: In bijna alle gevallen is de uitbreiding van een woning niet contractueel vastgelegd of eerder gemeld bij E&U. In welke van de volgende gevallen is het vertrekpunt voor de oude woonbestemming, het oppervlak inclusief de uitbreiding onder de beleidsvereenvoudiging (go of bvo indien genoemd).

Contractuele wijziging:	Wel inclusief de 100% uitbreiding:
Bestemmingswijziging	
Bebouwingswijziging	
Splitsing	
Samenvoeging	
CHET	
Conversie	
Vicarie	
Verlengde afkoop AB1994	

Op basis van de gegeven antwoorden zal een nadere uitwerking volgen waarbij TAG wil sparren met collega's van E&U. Wie mogen wij hiervoor uitnodigen? Denk aan Beleid, senioren en wellicht iemand van buiten E&U zoals JZ.

We zien de antwoorden graag tegemoet. Hoe sneller hoe beter i.v.m. lopende dossiers.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Adviseur Grondprijzen

Regie & Advies

Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl/erfpacht

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:

amsterdam.nl/proclaimer