

0139

To: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Cc: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
From: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Sent: Thur 12/2/2021 3:47:34 PM
Subject: RE: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport 5.1.2e (spoed).
Received: Thur 12/2/2021 3:47:35 PM

Hoi 5.1.2e,

De taxatie van 5.1.2e komt tot een veel lagere canonstijging door het hanteren van:

- Een lagere woningwaarde (kan ik niets over zeggen; is aan TAG)
- Een depreciatie van 40% ipv 10%
- Een ASRE-canonpercentage van 1,18% ipv gemeentelijk 3,00%

Voor die laatste twee punten verwijs ik naar de AB's: alleen bij een CHET wordt, volgens de AB's, de canon door (3) taxateurs vastgesteld.

Bij een BBW niet. Dus leuk dat 5.1.2e, als hij gemeente zou zijn, voor een BBW zou rekenen met resp. 40% en 1,18%, maar hier geldt nou eenmaal het gemeentelijke beleid. Dus 10% depreciatie en 3,00% canonpercentage.

En dan de redenering van 5.1.2e

- De vraag, of er sprake is van een best.wijz., (en dan: van wat naar wat?) is vooral een vraag voor juristen.
- De vraag, of de huidige waarde voor een berging in de ABCD-formule € 4.000 moet zijn, of hoger, is vooral een vraag voor TAG.
 - o Relevant issue hierbij is, dat als ze eerst overstappen, en dan een nieuwe woning creëren ipv een berging, we bij de Overstap ook slechts € 4.000 voor diezelfde berging rekenden.
 - o De wedervraag zou dan moeten zijn: vindt 5.1.2e dat we bij de Overstap voor een berging méér moeten rekenen dan € 4.000? 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

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

Verzonden: woensdag 1 december 2021 10:10

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

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

Onderwerp: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport 5.1.2e (spoed).

Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Er wordt door 5.1.2e in meerdere dossiers gedreigd met een procedure. Het gaat steeds 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 5.1.2e). We willen daarom vragen dit dossier waar mogelijk voorrang te geven, het wordt binnen E&U gezien als spoedeisend dossier.
- het rapport van 5.1.2e in een concreet geval 5.1.2e

[Klik hier](#) om bijlagen te downloaden

Subvragen/opmerkingen (zie ook opmerkingen in kantlijn, waar deze vragen terugkomen):

1. Zie rapport 5.1.2e 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. 5.1.2e 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 (5.1.2e 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 5.1.2e 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).

752787

Dit gaan we afstemmen met **5.1.2e**.

4. Ter informatie de memo die aan MT wordt voorgelegd inzake voegen van berging bij 1 woning *zonder* dat er een extra woning wordt gevormd. In de opmerkingen in de kantlijn wordt naar deze opmerking verwezen.

Mede namens **5.1.2e**, **5.1.2e** en **5.1.2e**.

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

5.1.2e **5.1.2e**

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

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

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op 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

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