

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: Wed 12/1/2021 9:45:30 AM
Subject: RE: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport 5.1.2e (spoed).
Received: Wed 12/1/2021 9:45:31 AM

Hoi 5.1.2e,

Voordat ik alles heb gelezen alvast een antwoord op vraag 1:

Sinds 1994 is de ABCD-formule altijd van toepassing geweest bij BBW's (vóór 2000 weet ik niet helemaal zeker; wellicht dat 5.1.2e dat wel precies weet).

Wel zijn er in de loop van de jaren een aantal achterliggende factoren gewijzigd in de wijze waarop wij die ABCD-formule invullen. Dat betreft vooral:

∇ de gehanteerde depreciatie op de GW-stijging δ die is misschien wel 10x gewijzigd...

∇ de GW δ tot 2017 o.b.v. gebiedsgemiddelden uit "de handleiding"; vanaf 2017 o.b.v. WOZ-waarde

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 bedreigd 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).

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

0140 5.1.2e
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