00421

From: [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Wed 3/22/2017 8:23:15 AM
Subject: Re: nog onduidelijkheid over verhuurkorting
Received: Wed 3/22/2017 8:23:16 AM

Die 5% is het verschil in marktwaarde tussen koopwoning en een markthuurwoning. In het verleden hebben we zelf onderzocht we zelf onderzoek gedaan naar dit verschil. Overigens is dit verschil ook tijdsafhankelijk want [redacted] heeft tijdens een bespreking wel eens aangegeven dat hij ervaarde dat het verschil momenteel helemaal niet meer ze groot is en dat een markthuurwoning misschien nog wel meer oplevert dan een koopwoning.
Volgens mij heeft [redacted] hier onderzoek naar gedaan en moet de afslag van 5% wel kunnen toelichten. Ik vraag het hem wel even.
Groet [redacted]
Op 22 mrt. 2017 om 08:57 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Collega's,
Gisteren heeft het BT besluiten genomen en de meeste van die besluiten zijn helder, in de zin dat we begrijpen wat ze bedoelen.
Op 1 beslispunt is dat onduidelijk, het punt van de afslag voor verhuur/sociale verhuur.
Tijdens het BT heeft Choho vragen gesteld over de oorsprong van de 5% afslag voor verhuur. Op grond van artikel 11 van de AB2000 is Choho van mening dat de afslag van 5% niet zou kloppen.
In de mail van gisteren avond gaf het bestuurlijk team op dit punt het volgende besluit mee:

4. In plaats van een additionele afslag voor verhuur sociale woningen wordt gekeken naar een vergelijkbare tekst als bij art. 11 AB 2000

In mijn reactie aan het BT gaf ik gisteren avond het volgende terug aan het BT:

- ***Vraag**: Ten aanzien van het punt over sociale huur neem ik aan dat bedoelt wordt dat de geldende afslag voor markthuur van 5% blijft bestaan (onderbouwing volgt nog) en dat voor woningen die als sociale woning worden verhuurd wordt gekeken naar een afslag gebaseerd op de tekst als bij art. 11 AB 2000. We zullen hier naar de mogelijke uitwerking kijken en een voorstel doen.*

- ***Voorstel besluit**: Er zal naast de 5%-korting voor verhuurde woningen een additionele afslag zijn voor woningen die als ware het een sociale huurwoning wordt verhuurd, de methode moet nog worden uitgewerkt op basis van AB200.*

V.d. Burg gaf daarop aan dat het klopte, Choho gaf aan dat het niet klopte.
Ik zoek vandaag uit wat wordt bedoelt maar heb in ieder geval jullie hulp nodig bij het verkrijgen van helderheid. Ik heb de volgende vragen:

- Ik heb de onderbouwing nodig voor de afslag van 5% bij verhuur. We zeggen volgens mij dat deze 5% het waardeverschil is tussen verhuurd en onverhuurd. Ik herinner me dat dit op basis van onderzoek was maar weet het niet precies en kan ook onze tekst op dat punt niet vinden.
- Als je kijkt naar artikel 11 van de AB, welke opties geeft dit om te komen tot een afslag voor verhuur en voor 'sociale' verhuur (door niet WOCO's). Of zou dit artikel kunnen worden geïnterpreteerd als een logica om alle woningen een afslag mee te geven als gevolg van dit artikel (ergens ben ik bang dat Choho dat beoogt te bewerkstelligen).

Dan een ander punt, betreffende de deskundigenafslag. V.d. Burg gaf aan 26,7% (zonder al te lang nadenken) en Ivens gaf aan een gewogen gemiddelde van 13,6% en 26,7%. Dat laatste is denk ik de beste manier want dan komt het gemiddelde precies uit op 25% (gewogen gemiddelde van 13,6% zoals die op basis van 96 dossiers van 13,6% en de 26,7% die op basis van 645 dossiers is bepaald) en dat sluit weer mooi aan op de te geven korting van 25%.
Ik hoop dat jullie kunnen meedenken zodat we zo snel mogelijk de onduidelijkheid uit de BT besluitenlijst hebben.
Al vast bedankt,
[redacted]