04978

5.1.2e , 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e ; 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 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 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e
van[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 3/22/2017 9:31:02 AM
Subject: RE: nog onduidelijkheid over verhuurkorting
Received: Wed 3/22/2017 9:31:03 AM

Collega's,
Er is 10% depreciatie voor alle erfpachters
Er is 10% depreciatie + 25% overstappremie voor overstappers
Alle erfpachtrechten met de bestemming wonen kunnen overstappen de rest niet,
5.1.2e , wil jij in je werkgroep aanvullend beleid in beeld brengen wat de uitzoekpunten/risico's/consequenties zijn van de bestuurlijke keuzes.
Ik heb de keuzes nog even op een rijtje gezet:
De bouwstenen van de Overstapregeling zijn dan de volgende:

Berekening canonbedrag voortdurend en eeuwigdurend

1) Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ-waarden te nemen: 1-1-2014 of 1-1-2015
2) Aanpassing van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:
   a) Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
   b) Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
   c) Aanpassen opstalwaarde van met name grote eengezinswoningen
   d) Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen.
3) De BSQ wordt aan de bovengrens afgetopt op 49%, alle hogere BSQ's worden verlaagd naar 49%
4) 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. **OVER DIT PUNT IS NOG GEEN DUIDELIJKHEID VAN BT, VRAAG STAAT UIT BIJ** 5.1.2e
5) De depreciatie blijft op 10%

Prognose voor gelijkblijvend erfpachtstelsel bijgesteld

6) De afslag voor deskundigen die door Rebel in de inkomstenprognose bij gelijkblijvend beleid wordt gehanteerd wordt 25%. Dat is het gewogen gemiddelde zoals die op basis van 96 dossiers met 13,6% en de 645 dossiers met 26,7% is bepaald.

Geen problemen voor erfpachters door canonsprongen

7) Het vangnet voor bestaande erfpachters wordt versterkt door de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling tot moment van verkoop woning

Overstappen alleen mogelijk voor bestemming wonen

8) Erfpachters die niet de bestemming wonen hebben kunnen niet overstappen

DIT BESLIUT IS ZOALS IK AL VERMOEDDE OP VERZOEK VAN 5.1.2e

Overstappen aantrekkelijk

9) Erfpachters die overstappen krijgen een overstappremie van 25%
10) … maar de notariskosten komen voor rekening van de erfpachter.
11) Op het moment van overstap kan een erfpachter er voor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen en voor het voortdurende tijdvak canon te blijven betalen (beide afkopen kan ook)
12) .. maar er komt geen mogelijkheid om bij overstappen direct over te stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag

Erfpachter krijgt de tijd voor zijn eigen afweging

13) Het beslismoment voor overstap wordt verlengd tot en met 2019, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017, 2018 en 2019 gaat in op 1-1-2017

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 10:23
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: nog onduidelijkheid over verhuurkorting

Hoi 5.1.2e ,

60968

5.2

Art. 11.3.c van de AB2000 gaat volgens mij niet zozeer over woningen, maar over commercieel vastgoed (waar de waarde "in verhuurde staat" van belang is bij de waardebepaling).

Voor de zekerheid nog een paar vragen:
a. beleggers huurwoningen mogen wel overstappen (wanneer commerciële bestemmingen niet mogen)? En zorgvastgoed (soc. maatschappelijk), valt dat onder "wonen" of onder "commercieel"?
b. en bij Transformatie (bijv. van kantoor naar studentenwoningen), is Overstap dan nog wel toegestaan (ik hoop van wel, anders hebben we een probleem bij het Transformatiebeleid)?
c. die Overstappremie van 25% komt in de plaats van de 10% uit de inspraakversie (en hopelijk niet erbovenop)?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 8:57
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: nog onduidelijkheid over verhuurkorting

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,
5.1.2e