To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Wed 3/22/2017 10:31:56 AM
Subject: RE: nog onduidelijkheid over verhuurkorting
Received: Wed 3/22/2017 10:31:57 AM

Dag (10)(2e),
'De WOZ waarde wordt bepaald op basis van leegstand' kun je voor niet-woningen niet zo stellen.
Niet-woningen worden volgens de WOZ gewaardeerd op basis van de waarde in het economische verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde, afhankelijk welke het hoogst is. Bij commercieel vastgoed is dit over het algemeen de waarde in het economische verkeer. De meest gebruikte waardering hiervoor is huurwaardekapitalisatie. De geldende markthuur wordt vermenigvuldigd met de kapitalisatiefactor. Uitgangspunt bij commercieel vastgoed is dus eerder een verhuurde situatie tegen een marktconform huurniveau. Met het feitelijke huurniveau van het gebouw, als dit bijvoorbeeld veel lager ligt, wordt in principe geen rekening gehouden.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 11:05
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: nog onduidelijkheid over verhuurkorting

Collega's,
Dank voor jullie bijdragen!
Ik heb daaruit bijgaande notitie samengesteld.
Willen jullie hier naar kijken aub. Opmerkingen welkom natuurlijk.
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 09:42
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: nog onduidelijkheid over verhuurkorting

De afslag van 5% is gebaseerd op onderzoeken, zie de bijlage. Ik had al eens ter beantwoording van de vragen van Osselaer geloof ik een tekstje gemaakt en ook het onderzoek in een map geplaatst.
Net als (10)(2e) snap ik niet waarom Choho art 11 van de AB2000 er bij haalt. Die heeft er niets mee te maken.
Wat ik nog wel onduidelijk vind, die 25% gaat in de berekeningen van Rebel voor het bepalen van de grondwaarde nadat ook deskundigen er aan te pas moeten komen. Er was geen overstapkorting. Wordt de overstapkorting nu 25%?
En moeten we niet verifiëren dat commercieel ook bij einde tijdvak geen aanbod eeuwigdurend krijgt maar alleen voortdurend?
Gr. (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 08:57
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: nog onduidelijkheid over verhuurkorting
Urgentie: Hoog

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,
(10)(2e)