04797

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 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]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 3/23/2017 12:21:16 PM
Subject: RE: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat
Received: Thur 3/23/2017 12:21:18 PM
20170323 Analyse leegwaarderatio + part huur.xlsx

Bijgevoegd het overzicht op basis van woningen die in aanmerking komen voor overstap en het label particuliere huurwoningen hebben.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 12:14
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Re: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat

Klopt, dit zijn alle woningen die in aanmerking komen. Ik heb ook het overzicht op basis van particuliere woningen die in aanmerking komen voor overstap. Ik kan dit ook opsturen. Getallen wijzigen dan beperkt

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Op 23 mrt. 2017 om 12:00 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

5.1.2e,
Het klopt toch niet dat er 154.000 woningen zijn die verhuurd zijn en in aanmerking komen om over te stappen?

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 11:22
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat

Dag Allemaal,
Ik heb een analyse gemaakt van de leegwaarderatio. Deze is bijgevoegd voor de liefhebber
Voor de MG-woningen die in aanmerking komen voor de overstap heb ik de gemiddelde WOZ en de gemiddelde m² go bepaald per stadsdeel. Vervolgens heb ik op basis van de analyse van Jacobus Recourt de gemiddelde markthuur bepaald per stadsdeel (grootte 70-80 m² go). Vervolgens kan het gemiddelde effect van de tabellen van de belastingdienst bepaald worden.
Volgens deze analyse is de gemiddelde leegwaarderatio voor Amsterdam 76%. Een aanzienlijk verschil met de 95% die wij hanteren. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat de belastingdienst impliciet een BAR hanteert van circa 8,0%, zeer hoog van Amsterdamse begrippen. Mijn analyse komt op een BAR van circa 6,25%.
Bovenstaande zou als volgt verwoord kunnen worden:
Wij hebben de methode van de belastingdienst toegepast op de Amsterdamse markt voor vrije sector huurwoningen (op stadsdeelniveau). Onze conclusie is dat de methode geen goede afspiegeling geeft van de waarde van vrije sector huurwoningen. Gemiddeld bedraagt de markthuur in Amsterdam circa 6% van de WOZ-waarde. Volgens de belastingdienst bedraagt de waarde van de woningen dan circa 75% van de WOZ-waarde. Dit wijkt sterk af van de uitgevoerde analyse van transactie van huurwoningen. Deze analyse komt op een waarde van circa 95% van koopwoningen.
De verschillen ontstaan naar verwachting doordat de belastingdienst een generieke methode heeft ontwikkeld die op heel Nederland toegepast wordt. De Amsterdamse woningmarkt wijkt af van het gemiddelde in Nederland. Daarnaast verschilt het doel van de belastingdienst: grondslag voor (jaarlijkse) belastingheffing versus waardebepaling voor eeuwigdurende erfpacht.
De methode van de belastingdienst is nog niet toegepast op de sociale huursector.
Naast de afwijking in de uiteindelijke waardebepaling is de methode van de belastingdienst praktisch moeilijk uitvoerbaar:

- De gemeente moet inzicht hebben in de huurcontracten van de betreffende woningen.
- Aangezien de huur de uiteindelijke grondwaarde bepaalt, moet de huren in de erfpachtakte worden vastgelegd
- Periodiek zouden de huurovereenkomsten opgevraagd moeten worden te controle.

60963

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 23 maart 2017 09:10
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 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>
Onderwerp: Re: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat

En het lastige dat de belastingdienst jaarlijks de waarde bepaald. Bij erfpachtafspraken wordt de Canon voor 50 jaar of eeuwigheid vastgelegd. Dat is wel een essentieel verschil. Dat zou ook even onder de aandacht gebracht moeten worden.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.
-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 22-03-17 19:43 (GMT+01:00)
Aan: " 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: " 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 ten" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat
Dag 5.1.2e,
5.1.2e verwijst naar onderstaande tabel. Praktisch probleem is in ieder geval dat je het huurniveau van de woning moet hebben, en dit huurniveau vervolgens ook moet vastleggen in de akte.
Morgenochtend maak ik wat sommetjes op basis van onderstaande tabel

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Op 22 mrt. 2017 om 19:03 heeft 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Kunnen jullie helpen de vraag van 5.1.2e te beantwoorden?

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "C 5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 22 maart 2017 18:39:38 CET
Aan: " 5.1.2e 5.1.2e " <5.1.2e @amsterdam.nl>, Bur 5.1.2e s L 5.1.2e 1.2e >
Kopie: 5.1.2e 5.1.2e van <5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e van" <5.1.2e >, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat

Beste 5.1.2e,
AB2000 11 3c stelt: Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
- de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
De belastingdienst gebruikt voor het bepalen van de waarde van een woning in verhuurde staat een leegwaarderatio. De leegwaarderatio is een percentage van de WOZ-waarde van een woning. Deze ratio van de belastingdienst komt uit op hele andere hoogte van percentages dan de 5% die jullie gebruiken. Deze berekening wordt door de belastingdienst ook gebruikt als er

sprake is van verpachte woningen.
https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_familie_en_gezondheid/erven/waardebepaling_bij_erven_en_schenken/berekening_van_de_waarde_van_verhuurde_woningen/berekening_van_de_waarde_van_verhuurde_woningen
Mijn vraag is dan ook waarom wij niet vasthouden aan de formulering zoals opgenomen in AB2000 en voor de berekening van de waarde geen gebruik maken van de methodologie van de belastingdienst, die de belastingdienst in het hele land gebruikt inclusief Amsterdam?
Groeten, Abdeluheb

Van: " 5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: woensdag 22 maart 2017 12:24
Aan: Eric van der Burg < 5.1.2e >, x x < 5.1.2e @amsterdam.nl>, Ivens Laurens < 5.1.2e >
CC: 5.1.2e 5.1.2e van < 5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>, "Rossum, 5.1.2e van" < 5.1.2e >, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat

Geachte wethouders,
Naar aanleiding van de besluiten van het BT op 21 maart is er nog onduidelijkheid ten aanzien van de afslag die voor (sociale) verhuur zou moeten gelden en in hoeverre Artikel 11 uit de AB2016 nog zou moeten doorwerken in de grondwaardebepaling. Ook had wethouder Choho nog gevraagd om een onderbouwing van de 5% afslag voor verhuurde staat.
Bijgaand stuur ik ter ondersteuning van de afweging een memo met een toelichting over de afslag van 5%, artikel 11 uit de AB2016 en de wijze waarop verhuur een rol speelt bij de WOZ bepaling.
Tevens sluit ik het rapport "Amsterdam Huurmarkt Vrije Sector" uit 2015 bij op basis waarvan de 5% afslag voor verhuurde staat is bepaald.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e