To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 3/29/2017 7:21:11 AM
Subject: RE: Choho nog niet teveden....
Received: Wed 3/29/2017 7:21:12 AM

Hoi (10)(2e),

Vraag 1:
Art. 11.3c (over de gemeentelijke CHET-aanbieding) van de AB2000 luidt:
3. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

Volgens mij wordt hiermee bedoeld:
Bij woningen wordt gerekend met de waarde in gebruikte staat (m.a.w.: de marktwaarde, uitgaande van bestaand gebruik, ofwel: geen nieuwbouwkwaliteit). En bij niet-wonen (want de AB2000 zijn geschreven voor zowel wonen als niet-wonen) gaan we uit van verhuurde staat. Dat betekent concreet: als er een leegstaand kantoor in de CHET komt, berekenen we de waarde o.b.v. een normale verhuurde kantoorbestemming, en niet een waarde o.b.v. de (op dat moment nihile) actuele inkomsten.

Vraag 2:
a. De eeuwigdurende canon/afkoopsom geldt voor een bepaalde bestemming, voor een oneindig lange periode. Daarom moet die waarde worden bepaald o.b.v. de lange-termijn gebruikswaarde van die bestemming. En niet op een toevallige momentopname, die niet representatief is voor die bestemming.

b. Stel, er staan in 2017 vijf identieke huurwoningen (hetzelfde bouwjaar, dezelfde lokatie, dezelfde omvang) naast elkaar. Actuele markthuur in goed-onderhouden staat zou € 1.000/maand zijn. Alle vijf de woningen hebben een andere erfpachter/verhuurder.

- woning V: lang zittende huurder in 2017 betaalt € 400/maand. Gaat er in 2020 uit. Dan komt er een huurder tegen € 1.000 per maand
- woning W: zojuist is er een nieuwe huurder gekomen tegen € 1.000/maand.
- woning X: vanwege slecht onderhoud/verpaupering staat de woning al een jaar leeg. huurinkomst dus € 0
- woning Y: eigenaar is een rijke pa uit Blaricum, die z'n studerende zoon er voor € 100 per maand in laat zitten
- woning Z: eigenaar heeft deze woning slecht onderhouden, waardoor de (recent ingetrokken) huurder niet meer dan € 300/maand wil betalen

Wanneer we de eeuwigdurende canon zouden baseren op de actuele verhuurde situatie, zouden deze 5 erfpachters, voor 5 identieke percelen, een andere canon krijgen. Hiermee worden slecht onderhoud en verhuurconstructies (goedkoop aan familielid) beloond, en wordt goed onderhoud (waardoor hogere huur mogelijk is) via de canon afgestraft.

c. In vervolg op b: wat zouden deze 5 woningen moeten bijbetalen, wanneer in 2030 de bestemming wordt gewijzigd van huurwoning in koopwoning (indien zij in 2017 alle vijf een andere canon hebben gekregen o.b.v. de toen actuele huur)? Moeten ze dan alle vijf hetzelfde bijbetalen, of all vijf iets anders? En hebben dan (na die omzetting) alle vijf die identieke koopwoningen dezelfde canon? Zo nee, wat is dan de ratio achter die 5 verschillende canons voor die 5 dezelfde koopwoningen?

d. Praktisch argument: met check op de feitelijke verhuur zijn we extra apparaatskosten kwijt.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 8:18
Aan: (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Choho nog niet teveden....

Collega's,
Gisteren avond kreeg ik weer een mailtje van Choho dat hij toch wil weten waarom we bij de bepaling van de marktwaarde in de methode Grondwaardebepaling niet uitgaan van dezelfde methode als beschreven in artikel 11.3.c van de AB2000.
Hij wil dus weten waarom we bij de waardebepaling niet uitgaan van een berekening waarbij *de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat* wordt aangehouden.

Hij is dus eigenlijk van mening dat in tegenstelling tot hetgeen de GWC heeft geadviseerd we niet zouden moeten uitgaan van de WOZ waarde maar van de WOZ waarde, verlaagd met een percentage als ware het verhuurd.
Een heel rare gedachte en niet uit te leggen.
Ik heb de volgende vragen:

1. Waar is artikel 11.3.c. voor bedoelt in de AB2000 en hoe hanteren we dat artikel bij canonherzieningen. Doen we dan ook daadwerkelijk voor woningen een afslag op de marktwaarde "als ware het pand verhuurt"? en met welke afslag in dat geval?
2. Wat zijn (behalve de GWC) de argumenten waarom je dat artikel niet moet gebruiken voor de marktwaardebepaling van bestaande rechten zoals we dat nu voorstellen in methode Grondwaardepaling

Ik heb het BT als volgt geantwoord op het verzoek van Choho:

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 19:45
Aan: Ivens Laurens; Burg Eric van der; Choho, Abdeluheb
CC: Rossum, (10)(2e) van
Onderwerp: Re: Openstaande vraag

Geachte BT leden,
Dacht ik toch even dat ik het had begrepen ;-)
Uit de mail van Abdaluheb heb ik het beeld dat het BT antwoord zou willen op 2 ipv 1 vraag:
1. Moet voor de afslag van verhuurde woningen worden uitgegaan van de 5% afslag zoals tot nu toe voorgesteld of van de door jou aangedragen verhuurratio van de belastingdienst? (Deze vraag zijn we aan het uitwerken en past in de planning)
2. Moet daarnaast voor alle woningen worden uitgegaan van de woz als vertrekpunt voor de marktwaarde zoals door de gwc geadviseerd of moet de woz generiek worden verlaagd met een percentage op grond van het artikel uit de ab2000 dat is bedoelt om de waarde van een opvolgend voortdurend tijdvak te bepalen (en niet meer bestaat in de vigerende AB2016).
De tweede vraag werken we op dit moment niet uit in de voorstellen. We kunnen in het komende bt aangeven wat de consequenties van een dergelijke keuze globaal zouden zijn op financiële effecten en doorlooptijd (opnieuw berekenen bsq's).
Ik hoor graag of dat aansluit bij de wens van het BT.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 28 mrt. 2017 om 19:09 heeft Choho, Abdeluheb <(10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste (10)(2e),
Bij nalezen van AB2000 zag ik dat jouw keuzeformulering zich beperkt tot verhuurde woningen. Echter AB2000 zegt dat *alle* opstallen en grond gewaardeerd zullen worden op basis van gebruikte of verhuurde staat. Dus ook woningen die niet verhuurd zijn. Voor de analyse relevant.
Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 24 mrt. 2017 om 08:04 heeft Choho, Abdeluheb <(10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Dank (10)(2e). Die mail heb ik gemist.

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 24 mrt. 2017 om 07:36 heeft (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste Abdeluheb,
Gisteren stuurde ik daarover onderstaande reactie:
Op 23 mrt. 2017 om 15:27 heeft (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Geachte wethouders,
Het mailtje van wethouder Choho heeft de vraag over de leegwaarderatio verduidelijkt, dank daar voor. We begrijpen nu welke

afweging het BT wil maken.
We zullen die vraag gaan uitwerken en de juridische, financiële en uitvoeringsconsequenties en mogelijkheden in beeld brengen.
In het komende BT zullen we de analyse voorleggen.
Op basis van de analyse kan het BT dan een keuze kan maken met betrekking tot de methode die wordt gehanteerd voor de afslag bij verhuurde woningen:

1. Een afslag op de WOZ waarde op basis van de methode belastingdienst (leegwaarderatio) of
2. de afslag van 5%-punt op de BSQ zoals in de inspraak voorlag, gebaseerd op het onderzoek van Jacob Recourt.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 24 mrt. 2017 om 07:33 heeft Choho, Abdeluheb < (10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste (10)(2e),

Lukt t om vandaag terug te komen op mijn vraag?

Verstuurd vanaf mijn iPhone