To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Wed 6/12/2013 9:32:15 AM
Subject: MVA punten
Received: Wed 6/12/2013 9:32:16 AM

Hoi collega's,

Behalve de puntjes die [redacted] hier noemt kwam er gisteren nog veel meer interessants uit het gesprek tussen wethouder en MVA. Kort door de bocht waren dit:

- Zorg over ontduiking en fraude (o.a. verkoop in verhuurde staat, aantal m2 en definities, al dan niet meerekenen van bergingen en parkeerplaatsen)
- Wat gaan we doen met beleggers?
- Wat gaan we doen met de taxatie van banken tbv hypotheek die (flink) af kan wijken van de overeengekomen transactieprijs. Moeten we de "objectieve" taxatie niet als uitgangspunt nemen?
- Discussie over depreciatie waarbij wethouder volhield dat het al dan niet opnemen in de formule niet uitmaakt voor de uiteindelijke woonlasten
- Het inzicht bij de makelaars dat transactieprijzen in A'dam substantieel omlaag gaan en dat vergelijking van cijfers met verleden of met rest van Nederland anders wordt
- De bevestiging van de makelaars dat een gemiddelde prijs per buurt feitelijk onmogelijk en zeer aanvechtbaar is. Het idee om bij verkoop rekening te houden met investeringen door erfpachters door middel van een 'kwaliteitslabel" dat je terugziet in de drempelwaarde (bouwkosten) leek ze daarentegen wel aan te spreken.
- Vorm van afkoop vinden de makelaars belangrijk als keuzemogelijkheid voor de consument (degenen met geld op de bank en die in een keer zekerheid willen kopen). Hoe dat dan vorm geven zou moeten worden in het nieuwe stelsel wisten zij echter ook niet.
- Vragen over BTW en overdrachtsbelasting moeten we nog uitzoeken
- Negatieve gevolgen voor de woningmarkt voorkom je alleen door bij (eventueel door banken afgedwongen) overstap van oude naar nieuwe AB te compenseren in geld.

Groet
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 juni 2013 10:38
Aan: Ginneken, [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: twee punten

Ha [redacted],

Na gisterenmiddag MVA bleef bij ons dat punt met constructie van koper die eerst even huurt wel hangen. We gaan er van uit dat jullie dat meenemen. Dat klonk wel als een lastig te voorkomen ontwijkmogelijkheid?
Daarnaast kwam er nog iets in ons op; het recht van verlengde afkoop van ab94 kunnen we toch ook niet afnemen? Betekent dat niet dat we t/m 2099 (namelijk tot ingaan ab 2000 plus 50 jaar plus de verlengde 50 jaar) te maken hebben met afgekochte rechten?

Groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Politiek Assistent wethouder van Poelgeest

[redacted]