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)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten[(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]
From: (10)(2e), (10)(2e) van
Sent: Wed 3/22/2017 8:36:57 AM
Subject: RE: nog onduidelijkheid over verhuurkorting
Received: Wed 3/22/2017 8:36:58 AM

Hoi (10)(2e),

Onderbouwing afslag huur

Ik heb over even gezocht en dit is wat ik kan vinden:

In grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten staat inderdaad *'Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95% is. Dat betekent dat de buurtstraatquote met 5% punt wordt verlaagd (waarbij de gecorrigeerde buurtstraatquote niet onder de 5% mag komen) en de uitkomst maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning.(*Zie pagina 19).

Grondwaardebepaling nieuwe uitgiften staat het iets uitgebreider:

Tot 2015 lag de beleggingswaarde van huurwoningen in de meeste gevallen tussen de 85% en 90% van de koopwaarde. Deze verhouding ging gepaard met rendementseisen die meestal tussen de 5% en 6% lagen. Het geëiste rendement komt onder andere tot uitdrukking door de huurinkomsten van een jaar te delen door de marktwaarde van het vastgoed. Dit wordt het bruto aanvangsrendement (BAR) genoemd. Uit de laatste analyses is naar voren gekomen dat de verhouding tussen de beleggingswaarde en de marktwaarde koop gemiddeld tussen de 95% en 100% ligt met veelal een BAR tussen de 4,5% en 6%. Wetende dat de koopprijzen sterk zijn gestegen, kunnen we hieruit concluderen dat beleggingswaarden nog sneller zijn gestegen. De stijging van de huren op de huurmarkt kan hiervoor een verklaring zijn, maar ook de toegenomen investeringsbehoefte van beleggers en hiermee gepaard gaande daling van de rendementseisen. Op dit moment laten bijvoorbeeld de gebieden langs de westelijke ringweg, met marktwaarden globaal tussen de € 2.300 en € 3.000 per m², in veel gevallen een beleggingswaarde zien van rond de 100% van de marktwaarde van koopwoningen. In marktgebieden met lagere of hogere marktwaarden van koopwoningen zien we gemiddeld een percentage van rond de 95%. In gebieden met een lagere marktwaarde drukt de mindere verhuurbaarheid de beleggingswaarde (niet iedereen wil in die gebieden een woning huren) terwijl in de duurdere gebieden de betaalbaarheid het probleem vormt (slechts een relatief klein deel van de woningzoekers kan en wil een dergelijke hoge huur betalen). In reactie hierop gaan beleggers vaak in de buurt van de ringweg investeren, of kleinere woningen realiseren met een huurniveau dat per woning aanmerkelijk lager ligt.(zie pagina27).

Artikel 11 AB 2000

Zoals gezegd artikel 11 gaat over de procedures canonherziening einde tijdvak, meer in het bijzonder hoe de grondwaarde voor de komende 50 jaar moet worden berekend. Heeft dus niets met AB 2016/ overstap te maken.

'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'.

Tijdens de CHET procedure doet de gemeente aanbiedingen voor de nieuwe canon voor 50 jaar. VGA geeft prijzen af obv de marktwaarde van de desbetreffende bestemming. Als bijvoorbeeld een woning verhuurd is en dat staat zo in de akte dan wordt hier rekening mee gehouden> 'koopwoning' heeft hogere canon dan een 'huurwoning'. Dit zou je dus ook door kunnen trekken naar sociale huur. Als je 'sociale huur' in de akte opneemt dan een nog lagere canon. Met wel alle nadelen zoals we die eerder besproken hebben in Team VES, maar ook bij BT (handhaving ed). Ik zie niet zo hoe Choco hiervoor voor iedereen een afslag zou willen geven...

Groeten (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) van; (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:

01141

- ***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)