061

Bijeenkomst Taxateurs/Grond en Ontwikkeling

Datum 2 juli 2015
Onderwerp advies Grondwaardecommissie Waardebepaling dd 18 juni 2015

Aanwezig
Taxateurs
Gemeente (voorzitter),
(notuliste)

De heer opent de bijeenkomst. Het college van B&W streeft ernaar in de tweede helft van augustus een standpunt in te nemen over het advies van de Grondwaardecommissie Waardebepaling dd 18 juni 2015.
In de consultatieronde, waarin deskundigen hun mening kunnen geven, kunnen vandaag de op- of aanmerkingen vanuit de taxateurs op het advies kenbaar gemaakt worden. Deze adviezen betrekt het college van B&W vervolgens in haar standpuntbepaling.

NB tevens kunnen tot 4 juli a.s. op- en aanmerkingen schriftelijk kenbaar gemaakt worden via **de heer @amsterdam.nl).**

De aanwezigen vinden het een verbetering dat een vaststaande methode (genormeerde herbouwwaarde) wordt gegeven om residueel te rekenen; het is transparant. Maar de commissie heeft zich er te gemakkelijk van af gemaakt, door de hoogte van de korting tot een politiek besluit te maken. Het zal lastig worden om eeuwigdurende erfpacht tot een succes te maken. Eerste 70 bladzijden uit het rapport gaan over waar het misging bij de taxateurs. De ogen van de taxateurs zijn niet gewaardeerd. Dat gaat nu dus opgepakt worden door de politiek. Uitwerking van hoe getaxeerd gaat worden via de genormeerde herbouwwaarde, is nog vaag en er moeten nog testcases uitgevoerd worden of het kan gaan werken, zegt het rapport. Met andere woorden: er is hiermee nog geen sluitende formule gevonden.

Men wijst erop dat een residuele berekening op het niveau van een kadastraal perceel tot (maatschappelijk) onaanvaardbare jaarverplichtingen zal leiden. Ook is geen aansluiting gezocht bij de methodiek dat het bij de canonherziening Einde Tijdvak (CHET) gaat om een groter geheel, namelijk bouwblokken. De vertaling naar de praktijk is vaag. Als je het advies van de Grondwaardecommissie (GWC) sec opvolgt krijg je allemaal verschillende uitkomsten voor mensen met dezelfde huisjes op hetzelfde stuk grond. Eind jaren '90 was de CHET in Zuid. Het was zoeken naar een depreciatiefactor die tot een redelijke aanvangscanon zou leiden. Men verwacht dat de raad een zware taak gaat krijgen om de kortingen (vakjargon depreciaties) te gaan bedenken om het systeem aantrekkelijk en maatschappelijk aanvaardbaar te maken.
Tevens valt op dat het advies voornamelijk over woningen gaat en niet over bedrijfsonroerend goed.

WOZ waarde
"Het klopt wel, maar het werkt niet".
Algemeen: Is door de GWC het waardeverschil tussen de waarde van de grond als het eigen grond is en de waarde als het grond is belast met erfpacht meegenomen? De heer geeft aan dat de grondwaardecommissie heeft aangegeven dat het verschil max 5% is.

Logisch dat Grondwaardecommissie op macroniveau een verwijzing naar de WOZ waarde hanteert. Maar: twijfels over betrouwbaarheid data. De WOZ is gebaseerd op oppervlakte van objecten. Gemeente verwijst hiervoor naar het rapport van de Waarderingskamer.
In hoeverre is de modelmatige aanpak van de WOZ waarde op erfpacht toepasbaar? Individueel bezwaar versus bouwbloksgewijze herzieningen. WOZ houdt rekening met al dan niet gepleegd onderhoud (via de verouderingsfactor).
Makelaars gaan uit van gemiddelden. Iemand die een woning heeft verwaarloosd wordt niet bevoordeeld ten opzichte van iemand die een woning goed heeft onderhouden. Hoe gaat dat in het nieuwe systeem?
Ook: als de huurwaarde aan de WOZ wordt gekoppeld: dit zal een aanleiding zijn om bezwaar te gaan maken tegen te lage WOZ-waarde (nu nog niet mogelijk om bezwaar te maken tegen een te lage WOZ-waarde, maar dat wordt mogelijk gemaakt).
Gemeentebelastingen heeft momenteel 10 taxateurs in dienst.
Wat gebeurt er met mensen die hebben afgekocht onder AB 1994. Zij mogen nu het verlengd tijdvak afkopen op basis van een historische boekwaarde. Antwoord is dat de rechten / financiële verplichtingen van erfpachters tot einde tijdvak gerespecteerd worden.
Bij eeuwigdurende erfpacht gaat bijna iedereen voor de indexcanon of de vaste canon. Bij verkoop gelden oude voorwaarden. Het kan zijn dat de financier van de koper druk uitoefent om over te stappen naar het nieuwe systeem; zo worden ook de lidmaatschapsrechten niet meer door de banken gefinancierd.

Hoe gaat het met de lopende procedure over de vraag in hoeverre de gemeente nieuwe AB eenzijdig kan aanzeggen? Dat ligt nu deels bij de Hoge Raad en deels bij het Hof in Den Haag.

In hoeverre kan de gemeente de methodiek van de ASRE betrekken en de ultimate forward rate (UFR (rekenrente voor pensioenfondsen) gebruiken.
Men vindt het onredelijk dat er een opslag is voor administratieve lasten.

Conclusie:

- Gemiste kans dat de GWC de hoogte van de korting aan de politiek overlaat;
- Residuele berekening (genormeerde herbouwwaarde) is transparant, maar moet nog getest worden;
- Berekening op niveau kadastraal perceel gaat voorbij aan de methodiek van de bouwbloksgewijze herzieningen;
- WOZ waarde is goed op macroniveau, maar welke depreciatie van de bouwkosten?
- Gegevens WOZ niet betrouwbaar;
- Als niemand gaat overstappen, wat gaat de gemeente doen?
- Waardeverschil grondwaarde eigen grond en grondwaarde grond belast met erfpacht is in onbalans door schaarste;
- Risico dat bank bij verkoop de financiering niet wil doen als koper niet overgaat naar nieuwe systeem;
- Risico: uitspraak Hoge Raad over de mogelijkheid van de eenzijdige aanzegging van AB;
- fair share mbt waardestijging.