Gemeente Amsterdam

Klankbordgroep ambtenaren op erfpacht over de bestuurlijke reactie

Donderdag 15 oktober 2015

In het gesprek met erfpachters die werken bij de gemeente was het onderwerp deze keer de bestuurlijke reactie van het college van B&W op het advies van de Grondwaardecommissie. Onderwerpen die besproken werden, waren:

1. Overstappen
2. Grondwaardeberekening
3. Risicopercentage
4. Korting
5. Anti-speculatie
6. Communicatie

Hieronder de vragen en antwoorden op een rij; antwoorden zijn schuingedrukt:

1. **Overstappen**

- Komt het aanbod om over te stappen ook in 2016?
  Nieuwe uitgiftes in 2016 gaan volgens de eeuwigdurende erfpacht. Het zal dan niet om duizenden tegelijk gaan. Om grote aantallen overstappers op te vangen, moet het systeem klaarstaan. Misschien gaat dat net over de jaarwisseling heen.
- Hoe ga je dat doen; elk jaar een nieuwe WOZ?
  Voorstel nu is: een eenmalige aanbod voor overstap op basis van WOZ-prijspeil 2014. Daarna steeds twee jaar terugkijken; naar de meest actuele onbezwaarde WOZ-beschikking.
- Dan is het gunstig om zo snel mogelijk over te stappen.
  Op basis van de huidige stijgende markt: Inderdaad.
- Kun je ook later overstappen? Of is het aanbod eenmalig?
  Dit zal aan de orde komen bij de overstapregeling.

2. **Grondwaardeberekening**

- Bij de verouderingsfactor wordt de opstal in waarde verminderd?
  Klopt. Het gaat om het bouwjaar plus onderhoud. Het kan daarbij gaan om een bouwperiode van goede kwaliteit. Of met vintage-effecten; sommige architectuur details worden meer gewaardeerd door mensen. Dat heeft invloed op de verouderingsfactor. De opstalwaarde is hoger naarmate de verouderingsfactor dichter bij één komt of zelfs daarboven.
- Maar hoe hoger de opstalwaarde, hoe lager de grondwaarde?
  Niet persé. Jaren dertig woningen bijvoorbeeld hebben echter ook een hogere marktwaarde. Dat werkt zo in Zuid; jaren dertig woningen zijn duurder. Dus kom je toch ook op een hogere grondwaarde. Maar we checken op dit moment wel het advies op diverse uitkomsten; je moet het kunnen uitleggen.
- Commercieel vastgoed heeft minder prioriteit en daar is sprake van meer verschillen?
  Ja, daar gaan we het ook toepassen maar op dit moment zijn we druk met de woningen; die hebben prioriteit. De data van commercieel vastgoed wisselen meer.

- Op welk schaalniveau gaan jullie werken; huis of buurt? Zou dat ook per wijk kunnen verschillen?
  Er is nog niet besloten op welk schaalniveau of korrelgrootte zal worden gewerkt. Ook in wijken met veel verschillende soorten gebouwtypologieën zou je met deze methode steeds tot dezelfde grondwaarde moeten komen op soortgelijke locaties, juist door het werken met herbouwkosten afhankelijk van het gebouwtype en de verouderingsfactor.
- Ik heb een woning in een buurt van sociale woningbouw gekocht en er veel in geïnvesteerd. Anderen doen dat niet. Dat zorgt voor een verschil.
  Als het netjes in de WOZ zit en je huis dus een hogere WOZ heeft dan de buren, en het ook in de herbouwkosten zit, dan is er op grondwaardeniveau geen verschil.
  Als het niet in de WOZ waardering zit, en ook niet in de herbouwkosten, gaat het op grondwaardeniveau ook goed. Hierop kun je checken of het goed werkt.
- Ik zou het accepteren als een gemiddelde van de buurt het uitgangspunt zou zijn. Anders zou ik bezwaar maken.
- Bij zelfbouwkavels heb je te maken met heel verschillende opstallen.
- De WOZ wordt niet bepaald op waarde van je eigen huis.
- Je verzekert toch de herbouwwaarde van je pand?
  De vraag is, of je elke individuele aanpassing moet meenemen. Bij zonnepanelen bijvoorbeeld: neem je die mee of niet? En zijn kopers bereid voor zonnepanelen te betalen? Met andere woorden: zijn zonnepanelen net zo veel waard als de herbouwwaarde?
- Mijn huis heeft bijvoorbeeld A-label, geen C.
  De vraag is of dat automatisch leidt tot een hogere WOZ.
- Stel dat we allemaal bezwaar maken tegen de WOZ?
  Het mankement van het huidige systeem is, dat het weinig transparant is. Dus je zoekt naar een omslagpunt. Op objectniveau leidt tot meer transparantie. Aan de andere kant lokt dit misschien bezwaar op de WOZ uit. Op buurtniveau is minder transparant voor de individuele erfpachter. En kan daarmee weer uitlokken dat erfpachters het bod niet accepteren.
- Als je net in een beter blokje van de wijk woont, dan is het gunstig. Bijvoorbeeld net aan de Nieuwdammerdijk, in een iets grotere woning.
- Hoe ga je om met appartementen? Op de 8e etage?
  Hoe een appartement in de WOZ zit, is bepalend voor de grondwaarde. Stel dat een appartement op een hoge woonlaag een hoge WOZ heeft omdat ze hoog gelegen is, dan heeft dat invloed op de grondwaarde. De herbouwkosten en de verouderingsfactor gelden voor het hele gebouw, daarbij is er geen verschil in woonlaag. Kleinere woningen zijn naar verhouding duurder om te bouwen. Ze moeten immers evengoed een badkamer en keuken hebben, als is het oppervlak kleiner. Daar zit dus wel verschil in herbouwwaarde.
- Als verschillen in euro's per maand in erfpacht in wezen niet zo groot zijn, dan zou ik daar aandacht aan besteden in de rekenvoorbeelden; dat verschillen in canon niet zo snel zichtbaar zijn.

3. Risicopercentage

- Waarom wordt er een risicopercentage gerekend? Het is toch risicoloos?
  Het risico zit niet in de toekomstige waarde, maar in de weg daar naar toe. De

waardeontwikkeling van grond is volatiel. Dat is het beleggingsrisico. Op basis daarvan reken je terug naar de jaarwaarde. Het gaat niet om het risico van de gemeente, maar van de markt. Dat is één zienswijze. Het is ingewikkeld; uitleggen waar die discussie over gaat, is al ingewikkeld. Beleggen in grond is over het algemeen risicovoller dan beleggen in grond plus vastgoed. Het is moeilijk is uit te leggen terwijl je wel transparant wilt zijn.

4. Korting

- Ik las in het Parool dat de gemeente 25% korting gaat geven?
  Nee, dat percentage komt uit de huidige systematiek. Er is geen percentage genoemd voor het nieuwe systeem. Dat is een politieke keuze die gaat spelen als de overstapregeling is uitgewerkt.

5. Anti-speculatie

- Het anti-speculatiebeleid: hoe doe je dat met leegstaande kantoren? Eén jaar is erg kort.
  Doel is het tegengaan van speculatie; dus het opzettelijk leeg laten staan. Bij marktdruk (dus veel vraag naar kantoren) mag je niet leeg laten staan. Je kunt kantooreigenaren echter niet dwingen een huurder te accepteren als die er niet is. Maar als er geen vraag is, blijft het kantoor dus ook niet leeg om speculatieve redenen.
- De definitie van speculant is wel erg ruim. Zoals het nu wordt gedefinieerd, valt ook een normale aankoop eronder.
  Bij generieke maatregelen is het lastig om specifiek te maken wat je bedoelt. Het is een theoretische definitie. Bij eeuwigdurend zijn alle marktontwikkelingen voor de erfpachter en je wilt leegstand voorkomen. Bovendien kan je niet eenduidig een onderscheid maken in soorten erfpachters, bijvoorbeeld particulieren en bedrijven. Er ontstaat altijd de discussie waarom de grens en waarom zo gekozen.
- Gaat de WOZ omhoog bij speculatie?
  Ja, maar dat heeft bij eeuwigdurend alleen invloed wanneer die WOZ gebruikt wordt bij de overstap. Dat is het enige en laatste moment dat er wordt afgerekend voor de vastgelegde bestemming en volume.
- Hoe zit het met het verschil tussen eeuwigdurend en voortdurende afkoop?
  In de afkoopsom zit tussen de 13 en 30 % verschil. Het verschil tussen eeuwigdurend en koop ligt tussen de 0 en 5% schrijft de Grondwaardecommissie in haar advies.
- Hoe gaan jullie om met woningbouwverenigingen?
  Die blijven erbuiten. Er worden op een ander vlak onderhandelingen gevoerd met woningbouwverenigingen over veel meer onderwerpen dan alleen erfpacht. Uiteindelijk is het de bedoeling dat ook voor de corporaties eeuwigdurend erfpacht gaat gelden.

6. Communicatie

- Communiceer transparant. Zorg voor een fair en aantrekkelijk aanbod.