Gemeente Amsterdam

7. Afhandeling schriftelijke raadsvragen over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	16 maart 2017

Gevraagde beslissingen:

In te stemmen met de voorgestelde afhandeling van de schriftelijke raadsvragen:

- De schriftelijke vragen worden niet voorafgaand aan de bespreking van de Overstapregeling beantwoord en aan de raadscommissie gezonden.
- De schriftelijke vragen worden betrokken bij de uitwerking van de collegevoordrachten waarbij de schriftelijke vragen niet worden beantwoord op basis van de voorstellen zoals die in de inspraak lagen maar op de voorstellen zoals het college die na verwerking van de inspraak zal doen.
- De voorstellen van het college zullen alle informatie bevatten die als antwoord kunnen dienen op de door de raadsleden gestelde vragen.

Inleiding

In het BT van 13 februari zijn de antwoorden op de schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer (D66), Dijk (VVD) en Moorman (PvdA) besproken. Kort daarna zijn aanvullende vragen van Van Osselaer ingediend.

In zijn algemeenheid zullen de antwoorden op deze vragen allemaal minder relevant zijn als het college na de inspraak haar nieuwe voorstellen presenteert. Tegelijkertijd zijn de gestelde vragen voor de raadsleden wel van belang omdat een deel van die vragen op dit moment ook niet in de stukken was te vinden. Dat detailniveau zat niet in de stukken zoals die tijdens de inspraak beschikbaar waren. De nieuwe vragen van D66 vragen om een verdere uitdieping van herbouwkosten en BSQ's die relatief veel tijd kosten.
Voor al deze vragen geldt dat ze vervolgens ook voor de gewijzigde collegevoorstellen inzichtelijk moeten worden gemaakt.

Om die reden wordt voorgesteld om de schriftelijke vragen over de inspraakdocumenten niet nu te beantwoorden maar de vragen te zien als vragen over het nog te verschijnen collegevoorstel over de Overstapregeling, methode van grondwaardebepaling en het aanvullende beleid.

Welke punten zullen worden uitgewerkt in de definitieve collegevoorstellen
We hebben de schriftelijke vragen doorgelopen en uit die schriftelijke vragen alle punten en producten gehaald die in de definitieve collegevoorstellen aan de orde moeten komen. Hieronder zijn die puntsgewijs benoemd, inclusief de herkomst (O1 = Van Osselaers 1e schriftelijke vragen, O2= Van Osselaers 2e schriftelijke vragen, D1 = Dijk, M = Moorman, O3 = Van Osselaers 3e schriftelijke vragen nb nog checken) en het nummer van de vraag.

Overstapregeling

- Leg bij de Rebelanalyse uit wat de parameters zijn en binnen welke bandbreedte tussentijds overstappen en overstappen einde tijdvak zich bewegen (O1.2)
- Kan Rebel aangeven welke verschillende groepen erfpachters welke effecten tussen het oude en nieuwe stelsel hebben (O2.4)
- Kan een toelichting worden gegeven op de zin: "over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt of hoe hoger de buurtstraatquote (BSQ) is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten tussen beide stelsels"? (D1)
- Neem in Rebel een grafiek op met zowel 10% afkoop als ook 100% canon (O1.3) en hoe zit de deskundigenafslag in de grafiek (D6) Is het correct dat in de berekeningen door Rebel van de toekomstige inkomsten uit voortdurende erfpacht, geen rekening is gehouden met het feit dat experts een lager canonpercentage toepassen? (O3.1.c
- Hoe worden mensen door de gemeente uitgenodigd om over te stappen en binnen welke termijn doet de gemeente een aanbieding? (O1.4)
- Moeten de wijzigingen altijd per akte worden vastgelegd en wat wordt bedoeld met een geconsolideerde akte (M22/M23)
- Hoe kunnen de kosten van de notaris worden beperkt (O1.6)
- Wat is de analyse van het effect op de woningmarkt en de hypotheken van mensen door het invoeren van de Overstapregeling (O1.7) (D10 f/g) (M20) (M46)
- Vergelijking met de Overstapregeling van andere steden (Rotterdam, Den Haag, Utrecht) (D5)
- Waarom geen bezwaarmogelijkheid bij de Overstapregeling (D6)
- Hoe zijn banken, AFM, makelaars en de VNG betrokken en wat waren hun meningen (D9)
- Is canon wel aftrekbaar en afkoopsom niet (D11)
- Wat vindt het college van het RIGO rapport (D12)
- Wanneer wordt de AB2016 van toepassing verklaard en hoe wordt dit vastgelegd (M1/2)
- Hoe werkt de obligatoire overeenkomst (M12/13/14/15/16/17/18)
- Wat zijn de fiscale effecten (M24) en wat wordt bedoeld met 'in beginsel' geen heffing van overdrachtsbelasting (M25)
- In hoeveel aktes is de toegestane bestemming of gebruik niet vastgesteld en wat betekent dit voor mogelijk misbruik? (M33 / M34).
- Kan het college de berekeningen van de toekomstige inkomsten uit voortdurende erfpacht zo aanpassen dat hierin de lagere canonpercentages zoals toegepast door deskundigen (berekend volgens de methode van de Amsterdam School of Real Estate) tot hun recht komen? O.3 1.d

Grondwaardebepaling

<u>Welke 'producten' worden toegevoegd:</u>

- OVERZICHT VAN ALLE INDIVIDUELE GRONDQUOTES:

11671

WOZ	BESTEMMING	M2	€/m2	herbouwkosten	grondwaarde	grondquote	BSQ

- OVERZICHT VAN BSQ's

BSQ	hoogste	Laagste	Standaard deviatie

- TOELICHTING OP DE HERBOUWKOSTEN

Welke vragen:

- De manier waarop college tegemoet komt aan mensen die nadeel van de middeling van BSQ's hebben (O2.2)
- Gaat het nieuwe grondprijsbeleid ook gelden voor aanbiedingen binnen het voortdurende stelsel, ook als aan het einde van het tijdvak een voortdurende aanbieding wordt gedaan (O1.1a/b)
- Leidt de nieuwe systematiek in het voortdurende stelsel tot hogere prijzen? (O1.1c)
- Waarom is het nieuwe grondprijsbeleid 73% duurder dan het huidige grondprijsbeleid, kan het college dat uitsplitsen en hoe is het verschil in marktwaarde te verklaren? (O1.8)
- Betekent niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dat de aanbiedingen in de toekomst veel hoger zijn, wat zouden de prijzen in 2018 zijn in vergelijking tot de huidige systematiek? (1.8c)
- Welke externe validatie heeft plaatsgevonden (O1.8) en had de verouderingsfactor ook door een ander bureau kunnen worden berekend (M8)
- Leidt het schrappen van de verouderingsfactor tot lagere erfpachtgrondwaardes? (M9)
- Toelichting op de herbouwkosten en waarom deze verschillen met de nieuwwaarde en de systematiek van de verzekeraars (O1.9 en O2.1)
- Waarom wijken de herbouwkosten af van actuele taxatierapporten voor de herbouwkosten (D
- Waarom komt de BTW voor bouwrijpe grond te vervallen (O1.10) en kan er een overzicht worden verzorgd van de verschillende Btw verplichtingen voor zowel erfverpachter (de gemeente) als voor erfpachter? (M27)
- Kan het college de verlaging van de BSQ met 5% onderbouwen waar het gaat om de bestemming huur en zou ook onderscheid naar sociale huur kunnen worden gemaakt? (O1.11) (M28) (M30)
- Waarom is de depreciatie 10% terwijl deze eerder 40% was en de laatste tijd 25%? (01.12) En hoe verhoudt dit zich tot de sloopkosten (D4)
- Kan een reactie worden gegeven op de stelling uit het rapport "Canonherzieningen einde tijdvak" van de Amsterdamse Rekenkamer uit 2012 waarin staat dat de gebruikelijke taxaties door deskundigen van de erfpachtgrondwaarden 12%-15% bedragen van de totale woningwaarde? (D13) (O3 1.a/b)
- Klopt het dat in de Prinses Irenebuurt in 2014 en 2015 door de Taxatiedienst van de Amsterdamse Belastingdienst de grondwaarde werd gewaardeerd op 15%-22% van de totale woningwaarde? Zo ja, wat betekent dit. (D14)
- Hoe wordt de grondwaarde bepaald voor gemeentelijke monumenten (D15)
- Hoe wordt de grondwaarde bepaald voor garageboxen (D16)
- Waarom is de methode Grondwaardebepaling geen onderwerp van inspraak geweest (O1.13) (M36) (M40)
- Waarom geen onafhankelijke commissie voor de methode van Grondwaardebepaling (O1.14)
- Overzicht van BSQ's met per BSQ aangegeven de hoogste, laagste en standaard deviatie en de manier waarop college tegemoet komt aan mensen die nadeel van de middeling hebben (O2.2)
- Hoe zijn de BSQ's opgebouwd en kunnen de verschillen in de stad worden verklaard? Zijn de WOZ en de BSQ niet eigenlijk dubbel op? (D2) (M6)
- Wat is de praktijk van grondquotes en het effect van de deskundigen in de afgelopen jaren. Zou er niet met een ander percentage dan 13,6% moeten worden gerekend?(O2.3)

- Hoe kan de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd voordeliger zijn als de rode lijn uit Rebel (huidige voortdurende stelsel) (D7)
- Is het niet ongewenst dat de BSQ's voor sommige straten ontbreken? (M37/M38)
- Zijn voor dit rapport dezelfde parameters en rekenmethodes gebruikt als in het Rebelrapport uit 2014? (M35)
- Zo het niet eerlijker zijn om van de WOZ van een jaar eerder uit te gaan (D8)
- Gaan eengezinswoningen er op achteruit gaan ten opzichte van het huidige stelsel (D10)
- Waarom een risicopercentage van 1,5% in het canonpercentage (O2)
- Waarom geldt inflatie en geen inflatie -1%? (D3)
- Houden erfpachters recht op deskundigen als zij in het voortdurende stelsel blijven en is het dan zo dat eeuwigdurende erfpachtkosten hoger zijn dan voortdurende? (D3/4)
- Kunnen erfpachters alleen gebruik maken van de extra korting als erfpachters beschikken over voldoende eigen vermogen of extra leencapaciteit? (M19)
- Wanneer wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht waarbij wordt afgekocht? (M41/M42/M43)
- Wanneer wordt afgelost bij afkopen onder het voortdurende systeem (M44).
- Ziet het college ook het verband tussen de lage rente en de stijging in huizenprijzen? (O3 2.a)
- Kan het college laten doorrekenen wat de toekomstige opbrengsten van het voortdurende systeem zouden zijn als wordt uitgegaan van een normalisatie van de prijzen, bijvoorbeeld door aan te nemen dat de prijzen dalen tot het niveau 2014 voordat zij weer verder stijgen. Of door aan te nemen dat de prijzen dalen tot het gemiddelde niveau van de afgelopen 3 jaar, voordat zij weer verder stijgen op hun lange termijn groeilijn? (O3 2.b)
- De WOZ-waarde gaat uit van een leegwaarde, niet van gebruikte staat. Deelt het college dat de 10% depreciatie op de grondwaarde in het voorstel dient als compensatie voor andere zaken dan de verhuurde of gebruikte staat? (O3.3)
- Welke mogelijkheden ziet het college om een leegwaarde ratio toe te passen, zoals ook de belastingdienst dit doet? (O3.3)
- Welke correctiefactor, of welk stelsel van factoren, acht het college hiervoor geschikt? Acht het college het correct om hier de factoren van de belastingdienst op van toepassing te laten zijn? Waarom wel/niet? (O3.3)
- Welke andere gangbare correctiefactoren zijn er in de markt? Acht het college deze van toepassing? Waarom wel/niet? (O3.3)
- Zou zo'n correctiefactor in de opvatting van het college moeten worden toegepast op de gehele WOZ-waarde om te komen tot de waarde van grond en opstal in gebruikte staat en dat daarna op de grondwaarde nog een depreciatie zou moeten worden toegepast voor de bestaande contractrelatie en het waardeverschil tussen vol eigendom en erfpacht? Waarom wel/niet? (O3.3)

Aanvullend beleid

- Is de afkoopsom bij overstap minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpacht opgenomen erfpachtgrondwaarde? (O1.5) (M45)
- Het college heeft in haar voorgenomen beleid 'splitsing in appartementsrechten' de huurbescherming uit het beleid gehaald. Wat betekent dit voor huurders? (M31).

NB. Op 15 maart heeft raadslid Van Osselaer nieuwe aanvullende schriftelijke vragen ingediend. Deze vragen zullen analoog aan het voorstel voor afhandeling van bovenstaande schriftelijke vragen worden behandeld.