Gemeente Amsterdam

4a. Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed in relatie tot de Overstapregeling

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	28 juni 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de reactie van de Grondwaardecommissie op het bepalen van de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed)[1].
2. Kennis te nemen van de conclusies en aanbevelingen van Stichting Economisch Onderzoek (SEO) naar aanleiding van het onderzoek naar de mogelijkheden om op een generieke wijze de grondwaarde te bepalen op basis van de WOZ-waarde van courant commercieel vastgoed.
3. Akkoord te gaan met het geven van een opdracht aan een onderzoeksbureau om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed) op generieke wijze te bepalen.
4. Aan te geven welke lijn u kiest voor erfpachtrechten met een commerciële bestemming in relatie tot de Overstapregeling:
   a. Commerciële bestemmingen kunnen alleen overstappen bij einde tijdvak.
   b. Commerciële bestemmingen kunnen, net als wonen, direct tussentijds overstappen nadat de Overstapregeling is vastgesteld. Daarvoor is capaciteitsuitbreiding noodzakelijk en zal geaccepteerd moeten worden dat de tijd tussen aanvraag en aanbod enkele jaren kan zijn.
   c. Commerciële bestemmingen kunnen gefaseerd tussentijds overstappen, zodat het werk om overstappers te bedienen verdeeld wordt in de tijd en de tijd tussen aanvraag en overstapaanbod beperkt kan worden.
   d. De Overstapregeling voor courante niet-woonobjecten uitstellen en pas later in besluitvorming te brengen.

Samenvatting

Het bepalen van de grondwaarde op een generieke wijze is voor courante niet-woonobjecten tot nu toe lastig gebleken. SEO heeft in opdracht van de gemeente op basis van het WOZ-bestand gezocht naar aanknopingspunten maar deze vooralsnog niet kunnen vinden. Zij stelt wel voor een aantal ande-

[1] De courante niet-woonobjecten zijn dat deel van het commercieel vastgoed waarvan de dienst Belastingen de WOZ-waarde modelmatig bepaalt. Het overig commercieel vastgoed wordt niet modelmatig bepaald maar door taxateurs. Voor dat deel van het commercieel vastgoed zal sowieso ook de grondwaarde door adviseurs bepaald moeten worden.

re methoden te onderzoeken waarmee wellicht wel op een generieke wijze voor een groot deel van courante niet-woonobjecten de grondprijzen zijn te bepalen.
Het probleem van het bepalen van de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten op generieke wijze en op basis van de WOZ-waarde is voorgelegd aan de Grondwaardecommissie. Zij ontraadt om te kiezen voor het alternatief; het bepalen van de grondwaarde op basis van maatwerk. Voorstel is om een vervolgopdracht aan SEO of een ander adviesbureau te geven om verder te zoeken naar een manier om de grondwaarde op generieke wijze te bepalen. In verband met ambtelijke capaciteit is het niet mogelijk eerder met deze opdracht verder te gaan dan nadat de Overstapregeling in de inspraak is gegaan.
Het ontbreken van een generieke methode voor het bepalen van de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten heeft gevolgen voor de Overstapregeling. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden hoe de overstap te faseren voor dit segment. De keuze daarbij is tussen courant niet-woonvastgoed kan alleen bij einde tijdvak overstappen naar eeuwigdurend, de Overstapregeling courant niet-woonvastgoed gelijk houden aan de Overstapregeling voor wonen of een fasering. De twee laatste mogelijkheden hebben aanzienlijke gevolgen voor de benodigde ambtelijke capaciteit en de doorlooptijd van de behandeling van de dossiers. Tenslotte kan er worden gekozen om courant niet-woonvastgoed voorlopig buiten de Overstapregeling te houden.

Inleiding
In het Bestuurlijk Team van 26 mei bent u geïnformeerd over het feit dat het vooralsnog niet mogelijk is de erfpachtgrondwaarde van courante niet-woonobjecten (grootste deel van het commercieel vastgoed) op een generieke wijze te bepalen. SEO heeft hier in opdracht van de gemeente naar gekeken en de notitie met hun conclusies en aanbevelingen vindt u in de bijlage. In deze notitie wordt ingegaan op de vervolgstappen ten aanzien van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde voor courante niet-woonobjecten.

Ad 1. Kennis te nemen van de reactie van de Grondwaardecommissie op het bepalen van de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed).
De Grondwaardecommissie snapt dat er een grote spreiding in resultaten is, alleen al vanwege het feit dat er een grote verscheidenheid aan objecten (heterogeniteit) bestaat en vanwege de infrequente prijsvorming van niet-woningen. Dat is typisch voor deze objecten. Maar de Grondwaardecommissie vraagt zich af of er uitvoerbare en verdedigbare alternatieven zijn. Zij raadt af individuele taxaties te laten uitvoeren. Allereerst vanwege de kosten en tijd die er mee gemoeid zijn. Daarnaast wordt de gemeente weer afhankelijk van gespecialiseerde taxateurs die min of meer vrij spel hebben in de keuze van de opbouw van hun taxaties (onverdedigbare afslagen). Bovendien loopt de gemeente zeer aanzienlijke risico's door de bezwaren en commentaren die de erfpachters zullen hebben op de getaxeerde prijzen met nadelig effect in de publiciteit over het erfpachtstelsel.
De Grondwaardecommissie is van mening dat in dit data-tijdperk de gemeente niet terug moet willen grijpen op handmatig werk. Zij stelt zich voor dat de WOZ-waarden gecombineerd worden met een andere, grove taxatiemethodiek. Bijvoorbeeld een vaste grondprijs per m², per locatie/type gebruik etc. De kortingen zouden vervolgens deze grove methoden van de scherpe randjes moeten ontdoen.

Ad 2. Kennis te nemen van de conclusies en aanbevelingen van SEO.
Hoewel SEO op dit moment nog geen aanknopingspunten ziet om op een generieke wijze de erfpachtgrondwaarde te bepalen uit de WOZ-waarde heeft zij wel een aantal aanbevelingen gedaan die het onderzoeken waard zijn (zie kader op pag. 3). Een eerste stap daarin is een gesprek met de ge-

meentelijke belastingdienst om te onderzoeken welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde en of deze gegevens aanknopingspunten bieden om ook de grondwaarde te bepalen. Belangrijkste probleem bij het generiek bepalen van de grondwaarde is namelijk dat de opstalwaarde onvoldoende nauwkeurig kan worden bepaald. Dat gesprek zal worden gearrangeerd. Er zal echter niet te veel hoop op moeten worden gevestigd, omdat de verwachting van Grond & Ontwikkeling is dat de belastingdienst inmiddels voldoende inzicht heeft gegeven in de wijze van waardebepaling.
Een ander voorstel van SEO is om de grondwaarde van courante niet-woonobjecten te relateren aan de grondwaarde van woonobjecten. Dit is wellicht een kansrijke methode voor de vastgoedsegmenten kantoren en bedrijven. Voor de vastgoedsegmenten detailhandel en horeca ligt deze methode minder voor de hand omdat deze grondwaarden nogal kunnen wisselen op locaties die op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn.

Aanbevelingen SEO

1. Nadere analyse van de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt. Nader zou kunnen worden verkend op welke wijze de belastingdienst de WOZ-waarde bepaalt. Mogelijk levert dit aanvullende informatie op die de grote spreiding in berekende grondprijzen en negatieve waardes kan verklaren.
2. Onderzoek naar de mogelijkheid om de grondprijs van niet-woningen af te leiden van de grondprijs van woningen. Een eerste stap in dit onderzoek zou kunnen zijn een analyse van het patroon van grondprijzen binnen de gemeente Amsterdam. Te denken valt aan een heatmap of isobaren voor grondprijzen van woningen binnen de gemeentegrenzen. Een tweede stap zou kunnen zijn het ontwikkelen van stadsdeel- of buurtspecifieke factoren die van invloed zijn op de relatie tussen de grondprijs van woningen en die van niet-woningen.
3. Onderzoek naar de mogelijkheid om de grondprijs van niet-woningen direct te relateren aan de WOZ-waarde. Hiermee wordt het probleem van het gebruik van kengetallen voor stichtingskosten en de grote spreiding en negatieve waarden bij niet-woningen die dit veroorzaakt, voorkomen.

Ad 3. Akkoord te gaan met het geven van een opdracht aan een onderzoeksbureau om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed) op generieke wijze te bepalen.
Grond & Ontwikkeling is het eens met de Grondwaardecommissie dat het te prefereren is de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten op een (semi) geautomatiseerde methode vast te stellen. Tot de inspraakperiode van de Overstapregeling vergt het afronden van het beleid voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten met de woonbestemming op basis van de buurtstraatquote alle aandacht en beschikbare capaciteit.
Voorstel is om SEO of een ander adviesbureau een vervolgopdracht te geven om de aanbevelingen van SEO nader te onderzoeken. Deze opdracht kan na de start van de inspraak van de Overstapregeling plaatsvinden, omdat er dan voldoende capaciteit is voor de begeleiding vanuit Grond & Ontwikkeling. Een afspraak met de SEO en de gemeentelijke belastingdienst zal nog wel voor de zomer worden georganiseerd.

Ad 4. Aan te geven met welke lijn u kiest voor erfpachtrechten met een commerciële bestemming in relatie tot de Overstapregeling
Gevolg van bovenstaande is dat er op het moment dat de Overstapregeling in de inspraak gaat nog geen beeld is of een generieke methode om de erfpachtgrondwaarde te bepalen voor courante niet-woonobjecten mogelijk is. Als voor courante niet-woonobjecten wel een Overstapregeling in oktober de inspraak in moet, dan heeft dat consequenties. Er is een aantal mogelijkheden:

a. Commerciële bestemmingen kunnen alleen overstappen bij einde tijdvak

Bij einde tijdvak wordt op dit moment de grondwaarde op basis van maatwerk ("handmatig") vastgesteld. Per aanvraag wordt onderzoek gedaan naar de waarde van het vastgoed, de stichtingskosten en de grond. Dit vergt relatief veel tijd, maar omdat einde tijdvakherzieningen gefaseerd plaatsvinden is dit met de huidige capaciteit uit te voeren. Er kan voor gekozen worden om bij commerciële bestemmingen de overstap naar het eeuwigdurende stelsel alleen mogelijk te maken bij einde tijdvak en niet tussentijds.
Op het moment dat wordt besloten dat erfpachtrechten met een commerciële bestemming pas alleen bij einde tijdvak kunnen overstappen, dus niet tussentijds, heeft dit gevolgen voor gecombineerde erfpachtrechten.

b. Commerciële bestemmingen kunnen, net als wonen, overstappen nadat de Overstapregeling is vastgesteld.

De huidige methode van grondwaardebepaling betekent het per aanvraag bepalen van de grondwaarde door een vastgoedadviseur. Dat kost gemiddeld per erfpachtrecht circa vier uur. Met een grove schatting betekent dat op basis van circa 40.000 commerciële erfpachtrechten een capaciteit van circa 100 extra werknemers gedurende een jaar. Dat is alleen voor het bepalen van de grondwaarde en nog afgezien van de capaciteit voor de behandeling van de dossiers door de afdeling Erfpacht & Uitgifte. De benodigde capaciteit kan natuurlijk over meerdere jaren worden uitgesmeerd.
Overigens blijkt in de praktijk het vinden van gekwalificeerde werknemers niet makkelijk. Het gaat om een zeer specifieke expertise, vergt meestal extra opleiding en inwerkingstijd en het is niet realistisch om op korte termijn de afdeling met 25 mensen uit te breiden. Laat staan met 100 mensen.
Ook met uitbreiding van de afdeling zullen erfpachters waarvan hun erfpachtrecht een commerciële bestemming heeft enkele jaren op een aanbod voor overstap moeten wachten. Het uiteindelijke aanbod zal dan natuurlijk wel prijspeil van de aanvraagdatum krijgen. De vraag is daarbij nog wel hoe je vervolgens omgaat met het feit dat de canon of afkoopsom enkele jaren later door de gemeente worden ontvangen. Gezien het grote aantal extra werknemers zijn er risico's wat betreft het bewaken van kwaliteit van de grondwaardebepaling.

Om het werk van de grondwaardebepaling te vergemakkelijken zouden de erfpachters om gegevens kunnen worden gevraagd wat de taxatie vergemakkelijkt, zoals:

- Meetstaat
- Recente huurcontracten
- Meest recente akte van transactie.

c. Commerciële bestemmingen kunnen gefaseerd tussentijds overstappen.

Het is mogelijk om tussentijdse overstap voor rechten met een commerciële bestemming gefaseerd mogelijk te maken. Er zou bijvoorbeeld onderscheid gemaakt kunnen worden tussen het aantal jaren dat het tijdvak nog loopt en/of de locatie of vastgoedsegment. Op deze manier kan de hoeveelheid aanvragen en daarmee de ambtelijke capaciteit om deze te verwerken in de tijd uitgesmeerd worden. Tegelijkertijd zal door de geringere piekbelasting de tijd tussen het indienen van aanvraag en het afgeven van het overstapaanbod beperkter zijn.

d. De overstapregeling voor courante niet-woonobjecten uitstellen en pas later in besluitvorming te brengen.

Tenslotte is het mogelijk de Overstapregeling voor commerciële bestemmingen later (d.w.z. na vaststelling van de Overstapregeling voor wonen) vast te stellen. Namelijk pas op het moment dat duidelijkheid is over een generieke (semi-)geautomatiseerde methode om de grondwaarde te bepalen. Dit heeft wel gevolgen voor gecombineerde erfpachtrechten, waar de bestemming wonen en courante niet-woonobjecten in één erfpachtrecht zitten.

Communicatie

Bij de communicatie over de (afwijkende) grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed hebben we aandacht voor de aanleiding om voor commercieel vastgoed een alternatieve route te kiezen. De reden hiervoor moeten we goed kunnen uitleggen. Dit doen we proactief.
Verder wordt de gekozen methode helder en (doelgroep)gericht gecommuniceerd.