Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Schriftelijke vragen

Jaar	**2017**
Afdeling	**1**
Nummer	**406**
Datum akkoord	**college van b&w van 9 mei 2017**
Publicatiedatum	**17 mei 2017**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer van 17 januari 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

Het lid Van Osselaer wil, naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van de vrijgave voor inspraak van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, schriftelijke vragen stellen. In voorbereiding op de behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt het lid Van Osselaer daarom enkele vragen inzake de erfpacht overstapregeling.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Van Osselaer, namens de fractie van D66, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Overstapregeling

1. In het rapport van Rebel over de financiële impact van de overstapregeling staat op pagina 3 onder conclusie 1a:

   "Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Echter, deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde. Erfpachters hoeven namelijk niet verplicht over te stappen. Wanneer het eeuwigdurende stelsel duurder is ten opzichte van het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod o.b.v. het voortdurende stelsel. Daarmee zullen de opbrengsten (na canonherziening tijdvak) voor de gemeente waarschijnlijk niet hoger uitvallen ten opzichte van het voortdurende stelsel."

   a. Is het correct dat de nieuwe hogere grondprijzen in het voorstel van het college ook gelden voor aanbiedingen binnen het voortdurende stelsel?

Antwoord 1a
Dit is correct. Het voorstel van het college is inderdaad om één methode van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten te hanteren voor zowel eeuwigdurende als voortdurende erfpacht. Het hanteren van twee verschillende methodieken van grondwaardebepaling zou verwarrend en inconsequent zijn. Er

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

zouden dan immers voor eenzelfde object twee marktwaardeniveaus, twee stichtingskostenniveaus en twee grondwaardeniveaus gecommuniceerd moeten worden aan de erfpachters. In het voorstel is sprake van één eenduidige bepaling van de erfpachtgrondwaarde op basis van de uit de WOZ-waarde afgeleide grondwaarde van eigendom. Het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht manifesteert zich dan uitsluitend in het canonpercentage en de hoogte van de afkoopsom. Bij een voortdurende recht ziet de afkoopsom immer op een tijdvak van 50 jaar terwijl het bij eeuwigdurende erfpacht de (eeuwige) duur van het erfpachtrecht betreft. De argumenten voor het hanteren van één methodiek zijn [1]:

- één methode is eenduidiger en voorkomt fouten in de uitvoering;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kent met één methode altijd dezelfde verhouding;
- de huidige methode van grondwaardebepaling is door de Grondwaardecommissie als intransparant beoordeeld.

Ter nadere toelichting op de verschillen tussen de twee methodieken het volgende. Zoals opgenomen in de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016"[2] leiden de twee grondprijsmethodieken tot verschillende erfpachtgrondwaarden. De erfpachtgrondwaarde op basis van de buurtstraatquote (nieuwe methode) kan zowel lager als hoger zijn dan de erfpachtgrondwaarde per buurt (op basis van de huidige methode). Hierdoor verschillen ook de uitkomsten per woning en kunnen deze met de buurtstraatquote in een buurt zowel hoger als lager zijn dan de buurtgrondwaarde op basis van de huidige methodiek. De oorzaak is dat de tot nu toe gebruikte methodiek een grovere korrelgrootte heeft dan de methodiek van de buurtstraatquote, waardoor de nieuwe berekening specifieker aansluit op de situatie van het object. De nieuwe methodiek kent daarnaast een veel grotere dekking dan de oude systematiek, waar voor veel buurten geen grondwaarde gegeven was en biedt dus veel meer erfpachters inzicht in hun actuele erfpachtgrondwaarde.

b. Is het correct dat ook erfpachters die bij einde tijdvak kiezen voor een nieuw tijdvak voortdurende erfpacht, dus ook op basis van de nieuwe methodiek (die gemiddeld resulteert in 73% hogere grondprijzen) een aanbieding zullen krijgen? Kan het college dat toelichten?

Antwoord 1b
Het college stelt inderdaad voor om bij einde tijdvak het aanbod van de gemeente voor een volgend voortdurend tijdvak te baseren op de nieuwe methode, waarbij de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt door de WOZ-waarde en de buurtstraatquote. Er kan echter niet geconcludeerd worden dat de nieuwe methodiek resulteert in gemiddeld 73% hogere grondprijzen voor een voortdurend tijdvak. Erfpachters houden altijd het recht om het aanbod van de gemeente voor een nieuw tijdvak te verwerpen en drie deskundigen in te schakelen bij de canonherziening einde tijdvak

[1] Opgenomen in beslispunt 1.3 van de voordracht "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.
[2] Bijlage bij de voordracht "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

in het voortdurende stelsel. Rebel is, in de vergelijking tussen het blijven in het voortdurende stelsel (dus niet overstappen) en het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, voor het voortdurende stelsel uitgegaan van het huidige grondprijsbeleid en de veronderstelling dat een deel van erfpachters deze deskundigen inschakelt (gebaseerd op herzieningen in het verleden waarbij een deel van de erfpachters deskundigen heeft ingeschakeld).

De 73%, die in het rapport "Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" van Rebel[3] wordt genoemd, is het verschil in netto contante waarde over 100 jaar (dus in opbrengsten voor de gemeente over 100 jaar) tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel indien alle erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen; dit percentage kan verklaard worden door een andere wijze van grondwaardebepaling. Het verschil ontstaat onder meer doordat Rebel in haar berekeningen de aanname doet dat de WOZ-waarde tussen peildatum 2014 en 2017 een ontwikkeling doormaakt van 40% en dat de marktwaarde met de huidige methode stijgt met 2,25% per jaar. De ontwikkeling van de herbouwkosten over dezelfde periode is beperkt, waardoor de grondwaarde onder deze aannames bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht veel sneller stijgt dan de marktwaarde bij de canonherziening einde tijdvak in voortdurende erfpacht.

Voor een opvolgend voortdurend tijdvak op basis van de nieuwe methode stelt het college naast een andere wijze van grondwaardebepaling ook een aangepaste afkoopinstructie[4] voor, waarbij de afkoopsom gelijk is aan de contante waarde van de overeengekomen canonbetalingen voor een tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom voor 50 jaar zal daardoor lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde in het nieuwe systeem. De erfpachtgrondwaarde is immers gelijk aan de afkoopsom voor een eeuwigdurende periode. In het huidige voortdurende stelsel is de grondwaarde wel gelijk aan de afkoopsom voor 50 jaar omdat die grondwaarde slechts betrekking heeft op de termijn van 50 jaar tot de eerstvolgende canonherziening.
Voor de raming van de gevolgen voor de gemeentelijke inkomsten op de lange termijn geeft de modelmatige benadering van Rebel een werkbare vergelijking van beide stelsels. Maar de vastgoedmarkt ontwikkelt zich niet lineair. De nieuwe methode heeft een "vertraging" van twee jaar en loopt dus achter op de marktontwikkelingen. Dat betekent dat de erfpachtgrondwaarde soms hoger zal uitkomen en soms lager. Bovendien wordt bij de nieuwe methode de erfpachtgrondwaarde veel fijnmaziger per buurtstraat bepaald en niet meer per buurt of buurtcombinatie. Ook hierdoor ontstaan verschillen. De nieuwe methode is wat betreft grondwaardebepaling exacter door de keuze van de korrelgrootte van buurtstraat maar geeft door de gehanteerde WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2014 een grondwaardebeeld van twee jaar terug.

[3] Rapport "Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" d.d. 13 december 2016 (bijlage bij de voordracht ´Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017).

[4] Bijlage bij de voordracht "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
In het gewijzigde voorstel is het door Rebel geanalyseerde verschil tussen de twee stelsels als gevolg van een andere wijze van grondwaardebepaling geen 73% maar 8%.
In de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016"[5] zijn de verschillen tussen de stelsels nader toegelicht.

c. Is het correct dat de vergelijking niet enkel van theoretische waarde is, maar dat de grondprijzen op basis van de WOZ methode kunnen leiden tot fors hogere opbrengsten voor de gemeente, vergeleken met de huidige grondprijsbepaling, ook wanneer erfpachters ervoor kiezen niet over te stappen op eeuwigdurend aan het einde van het tijdvak? Kan het college dit toelichten?

Antwoord 1c
Deze conclusie kan niet getrokken worden. De vergelijking tussen toekomstige opbrengsten uit het voortdurende stelsel en opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel is gebaseerd op aannames en een stabiele ontwikkeling van de economie (incl. de woningmarkt). De uitkomsten uit de vergelijking moeten altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses gezien worden. De conclusie zoals geformuleerd in de vraag zou enkel correct zijn indien de woningmarkt zich vanaf nu stabiliseert en een stabiele ontwikkeling doormaakt van 2,25% per jaar, de herbouwkosten een ontwikkeling doormaken van 2,25% per jaar en erfpachters geen gebruik meer zouden maken van de mogelijkheid deskundigen in te schakelen bij canonherziening einde tijdvak. Ook zijn de uitkomsten in de vergelijking gevoelig voor de ontwikkeling van de rente. Om die redenen is het een theoretische vergelijking.

2. In het rapport van Rebel over de financiële impact van de overstapregeling staat op pagina 3 onder conclusie 1b:

Figuur 1 en tabel 1 geven de opbrengsten weer in het basisscenario van de door ons berekende extremen: 100% voortdurend en, 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap in 2017. Ook hebben we de theoretische lijn weergegeven waarbij alle rechten bij einde tijdvak kiezen voor het eeuwigdurende stelsel. Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.

a. Is het correct dat de conclusie - "*Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.*"

[5] Bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten", voor de gemeenteraad van 31 mei 2017.

is gebaseerd op de aanname dat erfpachters aan het einde tijdvak kunnen kiezen voor een overstap tegen de huidige grondprijssystematiek?

Antwoord 2a
Nee dit is niet correct. Erfpachters krijgen aan het einde van het tijdvak een aanbieding op basis van de nieuwe grondwaardseystematiek. In het geval van een opvolgend voortdurend tijdvak kunnen zij er echter voor kiezen om de erfpachtkosten te laten bepalen door deskundigen. De deskundigen hanteren daarvoor hun eigen systematiek waarvan de aanname is dat die zich in het grijs gearceerde gebied zal bevinden.

b. Hoe is dat te rijmen met het feit dat in het voorstel van het college de nieuwe WOZ-grondprijssystematiek ook geldt in het voortdurende systeem?

Antwoord 2b
Erfpachters die ervoor kiezen in het voortdurende erfpachtstelsel te blijven, behouden bij een canonherziening einde tijdvak de mogelijkheid om te kiezen voor het inschakelen van drie deskundigen. Het is onvoorspelbaar wat het advies van deze deskundigen over de hoogte van de canon voor een voortdurend tijdvak in de toekomst zal zijn. Op basis van deskundigenadviezen in het verleden is geconstateerd dat deskundigen gemiddeld genomen over alle canonherzieningen (dus bij erfpachters die wel en erfpachters die geen deskundigen inschakelen) 13,6% lager uitkwamen dan de huidige grondprijzen[6]. Dit startpunt is aan de hand van dezelfde model-aannames geëxtrapoleerd naar de toekomst. Ook op deze aannames heeft Rebel gevoeligheidsanalyses uitgevoerd.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft naar aanleiding van de schriftelijke vragen ook deskundigenrapporten over de periode van 2012 tot 2014 geanalyseerd. De lagere waardering door deskundigen was in deze periode hoger. Het college heeft er daarom voor gekozen om ook deze analyse te betrekken bij het bepalen van de inschatting voor een afslag waarin de lagere waardering door deskundigen in de toekomst is verdisconteerd. Het (gewogen) middelen van de uitkomsten van het rekenkameronderzoek en de aanvullende analyse leidt tot een afslag van 25%. De prognose van de gemeentelijke inkomsten bij ongewijzigd beleid is vervolgens door Rebel op basis van dit percentage in beeld gebracht in haar aangepaste rapportage van de financiële effecten, waar in de vorige versie nog uitgegaan werd van een afslag deskundigenoordeel van 13,6%.

c. Is het dan niet mogelijk dat de opbrengsten boven de rode lijn uitkomen (voortdurende erfpacht met behoud van huidige grondprijssystematiek) als maar een deel van de erfpachters overstapt in 2017?

Antwoord 2c

[6] Rapport Rekenkamer Amsterdam "Canonherzieningen einde tijdvak", gemeenteraad d.d. 17-10-2012, Gemeenteblad afd. 3A 160/728.

Theoretisch is dat mogelijk als de waardeontwikkeling op de woningmarkt zich gedraagt volgens de aannames (stabiel stijgende ontwikkeling, zoals toegelicht in het antwoord op vraag 1b) en het merendeel van erfpachters bij canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht geen deskundigen inschakelt, maar het gemeentelijk aanbod accepteert of wanneer het aanbod van deskundigen gelijk zal zijn aan dat van de gemeente. In de praktijk zal een deel van de erfpachters blijven kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak, waarbij zij ervoor kiezen om de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten vaststellen.

d. Bij welke verhouding overstappers in 2017 versus overstappers einde tijdvak zouden de inkomsten voor de gemeente stijgen ten opzichte van de inkomsten onder voortdurende erfpacht met het huidige grondprijssysteem?

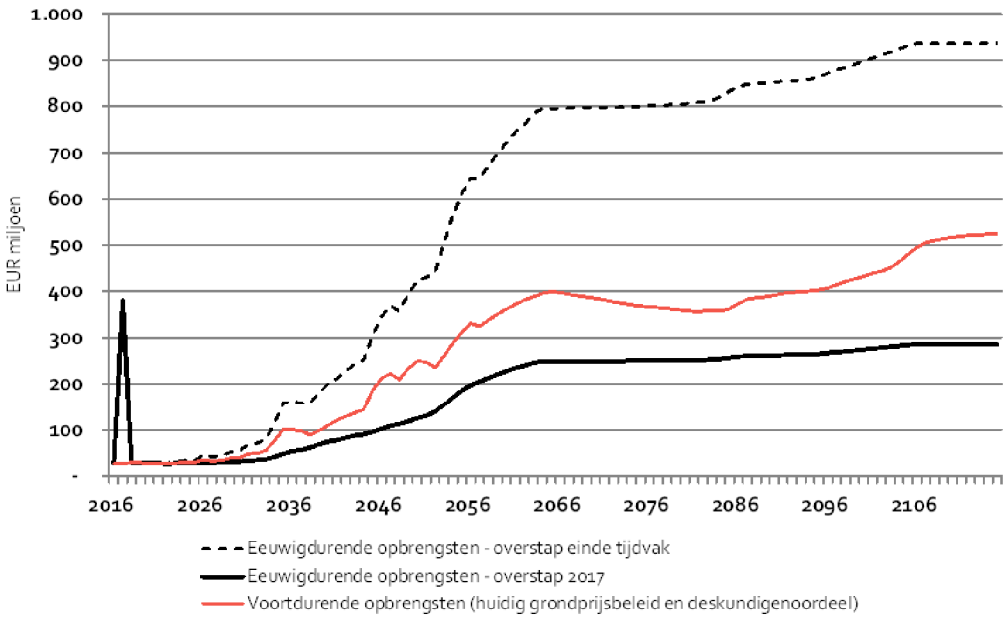
Antwoord 2d
Op basis van de Rebelanalyse acht het college het niet waarschijnlijk dat de inkomsten van de gemeente bij eeuwigdurende erfpacht zullen stijgen. Een erfpachter die op basis van de aangeboden voorwaarden in 2017 zal overstappen zal voor de gemeente gemiddeld genomen minder opbrengen dan wanneer deze niet zou overstappen. Erfpachters die pas aan het einde van het tijdvak de keuze maken, zullen enkel overstappen als het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht in de volle breedte (naast canon de AB2016 en het uitsluiten van toekomstige canonherzieningen) aantrekkelijker is dan het voortdurende gemeentelijke aanbod of het aanbod van deskundigen voor een volgend voortdurend tijdvak. Op het moment dat het einde van het tijdvak daar is zullen erfpachters waarschijnlijk altijd zoeken naar de goedkoopste variant en het ligt dan ook voor de hand dat zij deskundigen zullen inschakelen om de canon voor een opvolgend voortdurend tijdvak te laten vaststellen. Dat betekent dat zij dan overwegend zullen kiezen voor het blijven in het voortdurende stelsel omdat deskundigen alleen bij een opvolgend voortdurend tijdvak kunnen worden ingeschakeld. De maximale toekomstige inkomsten voor de gemeente zullen derhalve worden begrensd door inkomsten onder het stelsel van voortdurende erfpacht, die mede worden bepaald door de hoogte van vaststellingen door deskundigen. Alleen als de gemeentelijke aanbieding voor Overstappen concurrerend is met de canon voor voortdurende erfpacht uit een gemeentelijk aanbod of uit een deskundigenprocedure zullen mensen aan het einde van het tijdvak overstappen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
De nieuwe analyse van Rebel wijst uit dat een erfpachter die op basis van de aangeboden voorwaarden tussen 2017 en 2020 zal overstappen, voor de gemeente gemiddeld genomen nog minder zal opbrengen dan in het vorige voorstel het geval was, waardoor tussentijds overstappen aantrekkelijker is gemaakt ten opzichte van het voortzetten van voortdurende erfpacht.

3. In figuur 1 en tabel 1 is een grafiek opgenomen met de opbrengsten in het basisscenario van o.a. 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap in 2017. Hierbij is gekozen voor een mix in de overstap van een keuze voor eeuwigdurende afkoop en van een eeuwigdurende canon.

a. Zouden wij dezelfde figuur kunnen zien, maar dan voor de situatie waarin alle overstappers in 2017 kiezen voor canonbetaling?

Antwoord 3a
Indien alle erfpachters zouden kiezen voor canonbetaling bij een overstap in 2017 geeft dit het volgende beeld:



Hierbij valt op dat bij overstap in 2017 nog steeds een piek is aan het begin van de periode qua opbrengsten. Dit komt door erfpachters die recht hebben op verlengde afkoop: indien zij tussentijds overstappen hanteert het model van Rebel de aanname dat deze erfpachters hun recht op verlengde afkoop benutten en ook direct in 2017 de verlengde afkoop betalen. In tabel 3.2 in de rapportage van Rebel[7] is voor dit effect gecorrigeerd door te veronderstellen dat de verlengde afkoop pas op moment van canonherziening einde tijdvak betaald wordt.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei
Het gewijzigde voorstel van het college leidt tot grote verschillen in de uitkomsten. De bovenstaande grafiek is dan ook niet meer representatief voor het voorstel van het college d.d. 9 mei 2017. De aangepaste grafieken op basis van het huidige collegevoorstel zijn terug te vinden in het rapport van Rebel van april 2017.

b. Wat is dan de netto contante waarde van de inkomsten voor de gemeente in de komende periode van 100 jaar?

Antwoord 3b

[7] Rapport "Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" d.d. 13 december 2016 (bijlage bij de voordracht 'Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017).

Onderstaande tabel geeft aan wat de netto contante waarde van de gemeentelijke opbrengsten is in beide stelsels, onder de aanname dat alle erfpachters bij tussentijdse overstap kiezen voor canonbetaling én waarbij een correctie plaats heeft gevonden voor de erfpachters met Algemene Bepalingen (AB) 1994 die recht op verlengde afkoop hebben (waarbij verondersteld is dat ze het recht om het tijdvak te verlengen pas benutten bij het einde van het oorspronkelijke tijdvak en dus ook de afkoopsom voor het verlengde tijdvak pas aan het einde van hun huidige tijdvak betalen).

NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop	
	EUR	***%***	***EUR***	***%***	***EUR***	***%***
Voortdurende stelsel	4.326	100%	4.244	100%	235	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%	3.000	71%	240	102%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%	7.977	188%	248	106%

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei
Het gewijzigde voorstel van het college leidt tot grote verschillen in de uitkomsten. De bovenstaande tabel is dan ook niet meer representatief voor het voorstel van het college d.d. 9 mei 2017.

4. In het voorstel wordt aangegeven dat aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd. Dit terwijl ook wordt gesteld dat een overstap na 2017 aanmerkelijk duurder is, omdat dan een meer recente peildatum zou worden gehanteerd (voor overstap in 2018 bijv. peildatum 2016).

a. Kan uitgebreider worden toegelicht waarom aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd? Zijn hier nog andere redenen voor dan operationele?

Antwoord 4a
Het college nodigt alle erfpachters met een woning proactief en individueel uit over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Alle erfpachters krijgen na vaststelling van de Overstapregeling een brief van de gemeente waarin staat dat zij een aanvraag kunnen indienen en dat online een tool beschikbaar is waarmee zij kunnen zien wat overstappen financieel voor hen betekent en waarmee zij tevens elektronisch een aanvraag voor overstap kunnen indienen. Een aanvraag leidt vervolgens tot een formele aanbieding van de gemeente voor overstap. Pas wanneer de erfpachter met deze aanbieding akkoord gaat, wordt het erfpachtrecht door middel van een notariële akte gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

De gemeente stuurt niet alle erfpachters pro-actief een aanbieding omdat het veel tijd zou kosten om die aanbiedingen op te stellen. Door erfpachters eerst in de gelegenheid te stellen een afweging te maken of overstappen voor hen interessant is hoeft de gemeente alleen aanbiedingen te doen voor erfpachters die geïnteresseerd zijn.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

b. Hoe wordt gezorgd dat elke Amsterdammer op de hoogte wordt gesteld van de mogelijkheid tot overstappen en de voordelen van snel overstappen?

Antwoord 4b
Zoals in het antwoord op vraag 4a is aangegeven, zal na vaststelling van de Overstapregeling een brief worden verstuurd aan alle erfpachters met een woning waarmee zij geïnformeerd worden over de mogelijkheid tot overstappen. Daarnaast zal deze mogelijkheid bekend gemaakt worden via kanalen als internet en social media.

c. Wat is de geschatte reactietijd van de gemeente op een aanvraag? Hoe lang blijft een aanbieding geldig? Geldt als peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde het moment van aanvraag van de aanbieding of het akkoord van de erfpachter?

Antwoord 4c
Indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Overstapregeling, zal de reactietijd van de gemeente kort zijn omdat de aanbieding dan grotendeels geautomatiseerd tot stand kan komen. Alleen in die gevallen waarin maatwerk nodig is (omdat geen buurtstraatquote en/of geen WOZ-waarde bekend is of (nog) niet aan de voorwaarden voor overstap is voldaan) zal de reactietijd langer zijn. Het is sterk afhankelijk van het aantal overstapaanvragen dat niet geautomatiseerd verwerkt kan worden hoe lang de reactietijd wordt. Dat is nu nog niet goed in te schatten. De peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde zal altijd het moment zijn waarop de (volledige) aanvraag door de erfpachter door de gemeente is ontvangen.
Op het moment dat de gemeente de aanvraag heeft verwerkt en een aanbieding heeft gedaan dan is die aanbieding 2 maanden geldig.

5. Op pagina 12 van de voordracht 'Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht' wordt gesteld: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'.
   a. Wordt hier gedoeld op de grondwaarde opgenomen in het oude voortdurende contract? Zo ja, waarom is dit dan het geval? Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde?

Antwoord 5a
Het was de bedoeling om uit te gaan van de grondwaarde zoals opgenomen in het oude voortdurende contract, en dan alleen ingeval er nog niet was afgekocht in het voortdurende erfpachttijdvak. In de aangepaste versie van de Afkoopinstructie is dit ook aangepast en duidelijker aangegeven. Deze bepaling is bedoeld voor recent (in 2015 of 2016) onder AB2000 uitgegeven erfpachtrechten, die voor het lopende tijdvak (2015/2016 – 2065/2066) een relatief lage canon hebben vanwege het op dit moment extreem lage AB2000-canonpercentage (in 2016 bijvoorbeeld 0,81%).
Voor deze groep erfpachtrechten zou de eeuwigdurende afkoopsom bij overstap aanzienlijk lager kunnen uitkomen dan de grondwaarde bij de uitgifte. Dit zou de volgende nadelige gevolgen hebben:

- De gemeente heeft voor deze erfpachtrechten een schuld ter hoogte van de grondwaarde bij uitgifte; bij afkoop tegen een beduidend lager bedrag, moet de gemeente dit boekwaardeverlies afboeken ten laste van de algemene middelen.
- Andere erfpachters van vergelijkbare woningen in hetzelfde bouwblok, die direct bij de uitgifte hebben afgekocht, hebben wel een afkoopsom ter hoogte van het volledige grondwaardebedrag (voor een tijdvak van 50 jaar) betaald; zij kunnen zich benadeeld voelen in het geval hun buurman eeuwigdurend kan afkopen voor een lager bedrag, dan waarvoor zij een 50-jarig tijdvak hebben afgekocht. Dat geldt temeer als zij bij overstap ook eeuwigdurend af willen kopen en aanvullend nog een afkoopsom moeten voor de periode na einde tijdvak.

Een voorbeeld: De erfpachter heeft in 2016, grond nieuw uitgegeven gekregen onder de AB2000 tegen een erfpachtgrondwaarde van € 100.000 en een canon van € 810 (deze canon geldt omdat het canonpercentage in 2016 voor AB2000-uitgiften die vóór 1 oktober 2014 waren gecontracteerd, 0,81% was). Deze € 100.000 was, bij de uitgifte gelijk aan de afkoopsom voor erfpachters, die meteen bij de gronduitgifte de canon voor het 50-jarige tijdvak hebben afgekocht.
Deze erfpachter stapt in 2017 over naar de AB2016. De eeuwigdurende afkoopsom, gebaseerd op de canon van € 810 voor de jaren 2017-2066, vermeerderd met de netto contante waarde van de overstap-grondwaarde in 2066, komt uit op bijv. € 60.000. De gemeente moet dan € 40.000 erfpachtschuld afboeken.
Een andere erfpachter in hetzelfde bouwblok heeft in 2016 de canon tegen € 100.000 afgekocht voor de periode 2016-2066, en voelt zich dan benadeeld door de beduidend lagere afkoopsom van zijn buurman.
In de praktijk raakt deze bepaling alleen de groep erfpachtrechten waarvoor in 2015/2016 een nieuw 50-jarig tijdvak werd aangegaan tegen een buitengewoon laag canonpercentage. Voor oudere rechten is de historische grondwaarde inmiddels aanzienlijk lager dan de actuele grondwaarde, mede vanwege de inflatie en de grondwaardestijgingen over de jaren sinds de historische gronduitgifte. Bovendien was de oorspronkelijke canon in verhouding tot de grondwaarde hoger waardoor de kans kleiner is dat de afkoopsom onder de grondwaarde uitkomt.
In de definitieve Afkoopinstructie zullen de woorden “bij de overstap” worden geschrapt uit de zin: ‘De afkoopsom is minimaal gelijk aan de in de erfpachtakte opgenomen (erfpacht-)grondwaarde bij uitgifte’.
Ook zal worden toegevoegd, dat dit alleen geldt bij afkoop van een nu nog canonbetalend recht. Dan blijkt duidelijker, dat deze bepaling niet geldt bij een aanvullende afkoopsom voor een reeds afgekocht recht.

b. Indien wordt verwezen naar de erfpachtgrondwaarde op moment van overstap: waarom geldt dan deze erfpachtgrondwaarde als minimum? Wederom: Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde? In welke gevallen zou de afkoopsom hoger kunnen zijn dan de erfpachtgrondwaarde?

Antwoord 5b
Bedoeld is de grondwaarde bij uitgifte en niet de erfpachtgrondwaarde bij overstap. In

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

de nieuwe versie van de Afkoopinstructie[8] is de zinsnede “bij overstap” dan ook geschrapt. Zie verder de beantwoording onder 5a.

6. Kosten voor het vastleggen van de overstap bij een notaris kan een grote horde vormen voor overstap, zeker omdat voor veel erfpachters het voordeel van overstap ver in de toekomst zal liggen.
   a. Is ons begrip correct dat ook een notariële akte nodig als mensen er niet voor kiezen af te kopen maar alleen hun toekomstige canon vastleggen?

Antwoord 6a
Ja, iedere wijziging van een erfpachtrecht moet notarieel vastgelegd worden, ongeacht voor welke betalingsvorm de erfpachter kiest. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht met alle daaraan verbonden algemene en bijzondere bepalingen, de toekomstige canon en het bijbehorende indexeringsregime die op het moment van tussentijdse overstap worden overeengekomen tussen de gemeente en de erfpachter worden vastgelegd in een notariële akte. Deze wordt ingeschreven in het Kadaster, opdat het erfpachtrecht gewijzigd wordt en dus de wijzigingen ook gelden voor de rechtsopvolger van de erfpachter. De erfpachters krijgen tevens jaarlijks een brief van de gemeente waarin hun jaarlijks geïndexeerde eeuwigdurende canon staat vermeld. .

   b. Wat is de gemeente van plan om ervoor te zorgen dat de kosten voor de Amsterdammer zo laag mogelijk uitvallen?

Antwoord 6b
De gemeente heeft reeds met Amsterdamse notarissen gesproken over het opstellen van modelakten, waardoor de notariskosten voor de erfpachter lager kunnen uitvallen. Het is echter aan de notarissen om van deze modelakten gebruik te maken.

   c. Op welke wijze zal de gemeente benodigde informatie en documenten beschikbaar stellen?

Antwoord 6c
De informatie zal digitaal aan notarissen beschikbaar worden gesteld. Wat de gemeente in het archief heeft, zal de gemeente uiteraard beschikbaar stellen aan de notaris. De notaris is bij de uitvoering van zijn werkzaamheden gebonden aan wettelijke verplichtingen op grond waarvan bepaalde werkzaamheden moeten worden verricht.

   d. Ziet het college een rol voor de gemeente in bijvoorbeeld het bundelen van vraag, het opzetten/faciliteren van een marktplaats waarop Amsterdammers de beste/goedkoopste notaris kunnen selecteren, het maken van standaard overeenkomsten?

Antwoord 6d

[8] Bijlage bij de voordracht “Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten” voor de gemeenteraad van 31 mei 2017.

Hier ziet de gemeente geen rol voor zichzelf, omdat de notariskeuze de vrije keuze is van de erfpachter. Over de vraag of de goedkoopste notaris ook de beste notaris is, kan het college niet oordelen. In de Overstapregeling is als voorwaarde genoemd dat de notaris gevestigd moet zijn in de gemeente Amsterdam, daaronder begrepen notarissen behorend tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De gemeente heeft geregeld overleg met de Ring, wat bijdraagt aan de kennis van deze notarissen van het Amsterdamse erfpachtstelsel.

e. Welke mogelijkheden ziet de gemeente voor het verstrekken van leningen (of een rol te spelen in het arrangeren hiervan) voor de notariskosten om de drempel voor overstap te verlagen?

Antwoord 6e
Het college verwacht dat de notariskosten niet dermate hoog zullen zijn dat daar een lening voor hoeft te worden afgesloten; de notariskosten zullen van situatie tot situatie verschillen maar bedragen naar verwachting gemiddeld circa € 800,-. Het optuigen en beheren van een regeling voor het belenen van de notariskosten zou uitvoeringskosten met zich meebrengen die niet opwegen tegen de hoogte van de lening.

7. De overstapaanbieding van de gemeente maakt de claim die rust op Amsterdamse huizen op erfpachtgrond transparant. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van huizen op erfpacht (de erfpachtrechten). Een verandering van waarde van huizen op erfpacht kan grote financiële gevolgen hebben voor Amsterdammers.
   a. Heeft het college een analyse gedaan van wat dit voor Amsterdammers die wonen op erfpachtgrond kan betekenen? Is gekeken naar recente transacties van woningen op erfpachtgrond (erfpachtrechten) en de daarbij impliciet aangenomen waarde van de erfpachtgrond (het bloot eigendom) en hoe deze zich verhoudt tot de afkoopbedragen zoals het college deze voorstelt?

Antwoord 7a
Er is door de gemeente geen apart onderzoek gedaan, maar de Overstapregeling is wel besproken in expertsessies met makelaars om onder andere te reflecteren op de vraag wat het effect op de woningmarkt zou zijn bij deze Overstapregeling.
De verwachting is dat het op de lange termijn geen nadelig effect heeft op de woningmarkt maar dat het wel een effect heeft als het einde van het tijdvak korter duurt dan 10 jaar. Dit komt omdat op dat moment kopers van woningen zich bewuster zijn van het aflopen van het tijdvak en dat banken op dat moment het opvolgende tijdvak zullen betrekken bij de financiering.
Overigens doet dit vraagstuk zich ook voor in het huidige stelsel. Immers aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. In het huidige stelsel is er dan beperkte transparantie van de erfpachtcomponent van een woning. Met de nieuwe methode is die transparantie er wel waardoor kopers en verkopers daar beter dan in het huidige erfpachtstelsel rekening mee kunnen houden.
Uit eerder onderzoek en het onderzoek van prof. [redacted] (10)(2e) kunnen alleen conclusies worden verbonden over de waardeverschillen tussen woningen “op erfpacht” en “in eigendom”. De empirisch gevonden verschillen zijn hooguit

graadmeter voor grondwaardeverschillen tussen erfpacht en eigendom, maar niet voor de bepaling van de grondwaarde van die rechten zelf.
Belangrijk is verder dat het aanbod van eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is; ook dat is een belangrijke reden waarom het college geen direct gevolg voor de woningmarkt verwacht.

b. Is onderzocht hoe de door het college aangenomen waarde van het erfpachtrecht (het deel van de totale waarde van grond en opstal dat de gemeente niet toerekent aan de grond) zich verhoudt ten opzichte van de op de erfpachtrechten gevestigde hypotheken? Zo ja, kan het college hiervan de uitkomsten delen?

Antwoord 7b
Nee, het college heeft dit niet onderzocht.

c. Indien het college deze analyses nog niet heeft gemaakt, zou het deze alsnog kunnen uitvoeren, desnoods steekproefsgewijs (maar wel verspreid over de stad)?

Antwoord 7c
Het college zou op zich in beeld kunnen brengen welke hypotheken rusten op individuele huizen maar heeft dat niet gedaan omdat het lastig is om daar bruikbare informatie uit te halen. Het inschrijvingsbedrag hoeft bijvoorbeeld niet overeen te komen met de openstaande lening en die data is alleen beschikbaar bij de desbetreffende hypotheekbanken. Bovendien geeft de hypotheeksom geen inzicht in de verhouding met de actuele waarde van de erfpachtrechten waarop de hypotheken betrekking hebben. Een steekproef van hypotheek inschrijvingen is op zich wel mogelijk maar het verbinden van conclusies daaraan lastig. Het is maar zeer de vraag of een steekproefsgewijze analyse representatief zou zijn en ook geeft dit geen goed inzicht van de financiële situatie van mensen omdat daarvoor ook het inkomen relevant is en over die gegevens beschikt de gemeente niet..

d. Kan het college deze analyses maken zowel voor erfpachters die direct overstappen als voor erfpachters die er (voorlopig) voor kiezen in het voortdurende systeem te blijven?

Antwoord 7d
Zoals in 7c aangegeven heeft het college die analyse niet gemaakt. Daarbij komt dat het niet mogelijk is een analyse te maken voor erfpachters die gelijk overstappen of die in het voortdurende systeem blijven omdat hiervoor geen goede aanname is te doen.

<u>Grondwaardebepaling</u>

8. In de voordracht voor de overstapregeling wordt op pagina 19 vermeld:

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Ook wordt vermeld: *"Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen 2 jaar zou de WOZ methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige grondprijsbeleid."*

a. Is het zo dat wanneer dezelfde peildatum wordt genomen de nieuwe methode ('WOZ') resulteert in een gemiddeld 73% hogere grondwaarde dan in de huidige methode?

Antwoord 8a
Zoals toegelicht in de notitie "De verschillen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode"[9], is onderdeel van de nieuwe methodiek dat de peildatum van de grondwaardebepaling twee jaar achterloopt op de actualiteit. In het huidige grondprijsbeleid wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de actuele grondwaarde. Onderdeel van de verschillen tussen beide methodieken is dus dat de grondwaardebepaling plaatsvindt met een ander referentiekader (marktbeeld van twee jaar geleden versus een zo actueel mogelijk beeld). Het verschil in prijspeil maakt dus onderdeel uit van de systematiek, een vergelijking waarin de prijspeilen aan elkaar gelijk worden gesteld is derhalve geen goede vergelijking van de twee methodieken.
Het is juist dat de indien de marktontwikkelingen van de afgelopen 2 jaar niet mee zouden worden genomen de WOZ methode hoger uit zou komen dan de wijze van grondwaardebepaling in het huidige grondprijsbeleid.
Van belang is verder dat voor de erfpachter de erfpachtgrondwaarde de basis is waarop de canon en afkoopsom wordt bepaald. In het voortdurende stelsel is sprake van een afkoopsom voor 50 jaar, in het eeuwigdurende stelsel is de afkoopsom eeuwigdurend (en dus hoger).
De WOZ-systematiek en het huidige grondprijsbeleid leveren in 2017 ongeveer dezelfde erfpachtgrondwaarde op. De afkoopsom voor 50 jaar die uit de WOZ-systematiek rolt is in 2017 30% lager dan een afkoopsom in het huidige voortdurende stelsel. Het door Rebel genoemde verschil in erfpachtgrondwaarde manifesteert zich in de toekomst. In 2019 zal er met de aannames van Rebel een erfpachtgrondwaardeverschil kunnen zijn van 73%. Het verschil komt doordat de WOZ-ontwikkeling tussen 2014 en 2017 veel groter is (40%) dan de in het grondprijsbeleid aangenomen waardeontwikkeling van 2016 en verder (2,25% per jaar). Vanaf 2019 (na de WOZ-inhaalslag) is de afkoopsom voor 50 jaar 10% hoger dan die zou zijn in het huidige stelsel.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
In het gewijzigde voorstel is het verschil tussen het huidige grondprijsbeleid en het nieuwe grondprijsbeleid geen 73% maar 8%.
In de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" zijn de verschillen nader toegelicht.

[9] Bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017" (raadscommissie RO d.d. 24 mei en raad d.d. 31 mei / 1 juni 2017).

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

b. Is het correct dat wanneer voor de WOZ-methodiek wordt gekozen, deze WOZ-methode in een periode waarin de marktprijzen voor woningen niet verandert, resulteert in 73% hogere grondwaarden?

Antwoord 8b
Zie ook het antwoord bij vraag 1b. Als de woningmarkt zich vanaf nu stabiel zou ontwikkelen, en de WOZ van iedere woning stijgt met de gemiddelde woningwaardeontwikkeling van de afgelopen drie jaar, kan deze ontwikkeling resulteren in een verschil in netto contante waarde over 100 jaar tussen beide stelsels (wanneer alle erfpachters bij einde tijdvak overstappen) van 87%, waarvan 73% verklaard kan worden door een andere grondwaardeberekening. Maar zoals in het antwoord op vraag 1b is toegelicht is het verschil in canonbedragen en afkoopsommen voor een nieuw voortdurend tijdvak op het moment van canonherziening einde tijdvak dan niet automatisch 73%.

c. Kunnen we hieruit concluderen dat als erfpachters niet overstappen maar blijven in het voortdurende stelsel zij zeer waarschijnlijk (als de huizenmarkt niet in het huidige tempo blijft doorstijgen) een significant hogere aanbieding zullen krijgen dan als de gemeente geen aanpassingen had gemaakt in de grondwaardebepaling?

Antwoord 8c
Op advies van de Grondwaardecommissie heeft de gemeente een systematiek ontwikkeld waarin de residuele grondwaarde wordt afgeleid uit de WOZ-waarde. Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 1b is het nieuwe systeem, door gebruik te maken van de WOZ-waarde, veel fijnmaziger en beter op de marktwaarde van het object toegesneden. Hierdoor kunnen de grondwaarden op individueel niveau hoger maar ook lager uitvallen dan in het huidige voortdurende systeem, dat veel grover is en waardoor grondwaarden veel meer uitgemiddeld werden. Hoe de grondwaarden in het nieuwe eeuwigdurende systeem zich zullen ontwikkelen hangt van veel factoren af. Op voorhand kan niet geconcludeerd worden dat de grondwaarden in het nieuwe systeem blijvend significant hoger zullen zijn dan dat ze in de oude systematiek geweest zouden zijn, al is het alleen maar omdat de verschillen op individueel niveau heel verschillend uitpakken; zowel hoger als lager.
Daar komt bij dat erfpachters in het voortdurende stelsel recht blijven houden op vatstelling van de canon voor een volgend voortdurend tijdvak door onafhankelijke deskundigen. De berekeningen in de taxatierapporten van deze deskundigen hebben de afgelopen tijd een ontwikkeling doorgemaakt, mede naar aanleiding van het NLVE-vonnis[10]. Hoe het daadwerkelijke aanbod aan erfpachters er uit zal zien over twintig of dertig jaar is daarom lastig te voorspellen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

[10] Uitspraak Rechtbank Amsterdam d.d. 25 maart 2009 in de zaak tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente inzake de procedure Canonherziening Einde Tijdvak.

Het college heeft de periode waarin erfpachters een ontvankelijke aanvraag kunnen indienen om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel op basis van de WOZ-waarde 1-1-2014 en canonpercentage 2,39% met 2 jaar verlengd, tot en met 31 december 2019.

d. Kunnen wij de berekening zien van dit percentage van 73%, graag uitgesplitst in dezelfde stappen als zijn aangegeven voor de vergelijking WOZ 2014 en huidige methodiek 2016?

Antwoord 8d
Een vergelijking van de grondwaarde tussen het huidige vastgestelde beleid en het voorgenomen nieuwe beleid geeft een onvolledig beeld, ook als dezelfde peildatum wordt gehanteerd. De verschillen in opbrengsten tussen beide stelsels (zoals Rebel deze modelmatig heeft vergeleken) ontstaan namelijk door voorgenomen wijzigingen in zowel de grondwaardebepaling, als in de bepaling van het canonpercentage, de indexering van de canon, de inzet van deskundigen en de afkoopinstructie.
In onderstaande tabel worden deze verschillen voor een gemiddeld appartement in Amsterdam afgepeld op peildatum 2014 (nieuw beleid) en peildatum 2016 (huidig beleid).

Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddeld appartement in Amsterdam als deze nu een canonherziening einde tijdvak zou hebben (op basis van tijdens de inspraak voorgestelde Overstapregeling)

	huidige grondprijsbeleid	voorgenomen beleid Grondwaardebepaling	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
grondwaarde	€ 81.000	€ 69.000	€ 69.000
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.500	€ 62.000	€ 62.000
canonpercentage	3%	3%	2,39%
canon	€ 1.815	€ 1.860	€ 1.482
afkoopsom voor 50 jaar	€ 60.500	€ 45.000	-
afkoopsom oneindig	-	-	€ 62.000
	recht op vaststelling van canon door deskundigen, die vaak lager uitkomen dan het gemeentelijk aanbod		

e. Indien sprake is van een significant verschil in marktwaarde (grond + opstal gezamenlijk) tussen beide methoden, hoe is dit dan te verklaren?

Antwoord 8e
De wijze van analyse van de woningmarkt verschilt aanzienlijk in beide methodieken. In het huidige grondprijsbeleid worden de vraagprijzen en transactieprijzen geanalyseerd op basis van een zo actueel mogelijk prijspeil. Voor de WOZ worden transactieprijzen door de Belastingdienst modelmatig geanalyseerd en, omdat dit altijd gedaan wordt met het prijspeil 1 januari van een jaar eerder, kunnen veel meer transacties worden meegenomen. Bovendien zijn voor de WOZ

andere databronnen gebruikt (voor de oppervlakte van de woningen, woningtype, kavelgrootte etc.). Hierdoor kunnen per variabele in de marktwaarde verschillen ontstaan, maar is het niet mogelijk een generieke conclusie over verschillen te trekken.

f. Kan het college een vergelijking per buurt verschaffen over hoe de gemiddelde prijzen in het huidige systeem verschillen van het WOZ systeem wanneer wordt uitgegaan van een zelfde peildatum (of constante prijzen) voor appartementen en eengezinswoningen? Kan het college de buurt-straat combinaties vermelden waar de waardering in het nieuwe systeem het meest afwijkt van die in het oude systeem?

Antwoord 8f
Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 8a is het niet mogelijk een dergelijke analyse uit te voeren. De verschillen tussen de WOZ-methode en het huidige grondprijsbeleid ontstaan voornamelijk door een andere korrelgrootte (buurtstraat versus buurt of buurtcombinatie). Daarnaast betreft een aanzienlijk deel van de grondwaardebepaling in het huidige grondprijsbeleid maatwerk, voor deze buurten is het dus niet mogelijk te bepalen waar de methodieken het meest van elkaar afwijken.

g. Kan het college een vergelijking voorleggen tussen de grondwaarden die worden verkregen met de WOZ-methode en de prijzen voor nieuwe gronduitgiften?

Antwoord 8g
Het college kan een dergelijke vergelijking niet voorleggen, omdat prijzen voor nieuwe uitgiften niet één op één te vergelijken zijn met de WOZ-methode. Prijzen voor nieuwe uitgiften worden dikwijls een aantal jaar voor uitgifte met een marktpartij overeengekomen, al dan niet als onderdeel van een tender met daarin een scala aan bestemmingen (koop-, markthuur- en/of sociale huurwoningen en commercieel). Soms zit daar wel 10 jaar tussen. Daarnaast betalen marktpartijen soms ook een optievergoeding en de hoogte van deze vergoeding hangt samen met de manier van tenderen alsmede met de overeengekomen of vastgestelde erfpachtgrondwaarde.

h. Kan het college een indicatie geven van de grondprijzen die zullen gelden in 2018 indien de methodiek zoals voorgesteld door het college wordt gehanteerd? Kan een schatting worden gegeven voor de orde van grote van stijging van 2018 naar 2019?

Antwoord 8h
Het is nu nog niet mogelijk een indicatie te geven van de grondwaarden die zullen gaan gelden in 2018 en 2019. Er zijn nog geen data (zoals de WOZ en inflatie) beschikbaar; daarom kunnen nog geen berekeningen worden gemaakt.

i. In de afgelopen jaren heeft het college steeds een voorstel gedaan voor grondprijzen bepaald volgens de huidige methode. Deze prijzen zijn

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

gevalideerd door experts. Als dezelfde peildata worden gehanteerd, resulteert de nieuwe methode in een zeer aanzienlijke stijging. Is het college van mening dat tot nu toe te lage prijzen zijn gehanteerd?

Antwoord 8i
Het college heeft het advies "Schoon schip" dd. 18 juni 2015 van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt. Een bijlage bij dit advies is het rapport "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond" van adviesbureau Ortec. In dit rapport wordt ook een inschatting gemaakt van de grondquote in Amsterdam (bladzijde 41/42). De grondquotes die volgen uit de berekening van Ortec zijn aanmerkelijk hoger dan de gemiddelde buurtstraatquotes die het college voorstelt. Het college concludeert dat op basis van het advies van de Grondwaardecommissie de grondprijzen conform de huidige methode laag zijn ten opzichte van wat de Grondwaardecommissie hierover heeft geadviseerd.

j. Zijn de buurtstraatquotes en de daaruit voortkomende grondprijzen zoals voorgesteld door het college door externe partijen op uitkomst gevalideerd? Zo ja, door welke partijen heeft de validatie plaatsgevonden?

Antwoord 8j
De WOZ-methode voor het bepalen van de grondwaarde is een uitwerking van het advies "Schoon Schip" van de Grondwaardecommissie. Deze uitwerking is voor een second opinion voorgelegd aan Ortec. De rapporten van Ortec terzake zijn als bijlage gevoegd "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

k. Acht het college het aannemelijk dat de nieuwe methodiek van bepaling van de grondprijs kan resulteren in een daling van de marktwaarden van huizen op erfpacht (erfpachtrechten), met name wanneer niet gebruik wordt gemaakt van de overstap op korte termijn?

Antwoord 8k
De nieuwe methodiek voor grondwaardebepaling maakt de bepaling van canon en afkoopsom voor woningen inzichtelijk en transparant, zowel voor voortdurende erfpacht als voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Bij aan- en verkoopbeslissingen zal de erfpacht zo een preciezere rol spelen.
Als op de woningmarkt eeuwigdurende erfpachtrechten veel aantrekkelijker worden gevonden dan voortdurende erfpachtrechten dan ligt het voor de hand dat er waardeverschil ontstaat tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. Of dat tot een daling van voortdurende erfpachtrechten en/of tot een stijging van eeuwigdurende erfpacht leidt is niet te voorspellen c.q. niet goed vast te stellen omdat de marktwaarde van veel meer factoren dan alleen erfpacht afhankelijk is. Wat het daarbij lastig maakt om een marktwaarde-effect te voorspellen is dat het in het voortdurende stelsel mogelijk is om aan het einde van het tijdvak deskundigen de hoogte van de canon te laten bepalen. Op welke wijze deze zich verhouden tot de canon en afkoopsom van eeuwigdurende erfpachtrechten is niet goed te voorspellen.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

9. Uit de stukken blijkt dat de methodiek voor de waardebepaling van de opstal een grote invloed heeft op de grondwaarde.
   a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom een 'opstalwaarde is herbouwkosten' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'opstalwaarde is nieuwbouwkosten'?

Antwoord 9a
Het college heeft er voor gekozen hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaardecommissie schrijft hierover: "Het uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten is de vervangingswaarde." (blz. 62 van het advies "Schoon schip"). Overigens is het verschil tussen de herbouwkosten en nieuwbouwkosten in beginsel klein en vallen nieuwbouwkosten meestal iets lager uit dan de herbouwkosten inclusief sloop. Daarnaast heeft het college er voor gekozen de door de Grondwaardecommissie geadviseerde verouderingsfactor niet over te nemen in de bepaling van de herbouwkosten. Aanvankelijk heeft het college de door de Grondwaardecommissie gehanteerde verouderingsfactor wel toegepast bij het bepalen van de grondwaarden. Maar vanwege het experimentele karakter van de verouderingsfactor en het advies van Ortec[11] heeft het college besloten de verouderingsfactor te laten vervallen. Het gevolg hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan wanneer de verouderingsfactor wel zou zijn gebruikt.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft de herbouwkosten nogmaals tegen het licht gehouden en op verschillende onderdelen de herbouwkosten aangepast. De toelichting op de herbouwkosten opstalwaarde is opgenomen als onderdeel van het beleid Grondwaardebepaling bestaande rechten.

   b. Hoe rechtvaardigt het college het niet meer meerekenen van de fundering in de berekening van de opstalwaarde? De erfpachter heeft voor deze fundering toch kosten gemaakt? Waarom vervalt de waarde hiervan aan de gemeente?

Antwoord 9b
Het college heeft er voor gekozen zich bij het bepalen van de herbouwkosten te laten adviseren door een bouwkostenadviesbureau. In het advies van dat bureau zijn funderingskosten geen onderdeel van de herbouwkosten, omdat de fundering doorgaans hergebruikt kan worden. Dit zijn in de bouwwereld gebruikelijke uitgangspunten.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

[11] Bijlage bij de voordracht "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

Het college heeft de herbouwkosten nogmaals tegen het licht gehouden en besloten de funderingskosten wel op te nemen als bouwkosten. Een nadere toelichting daarop is opgenomen in het beleid Grondwaardebepaling bestaande rechten.

10. Uit de stukken blijkt dat de keuze voor 'bebouwde grond' in plaats van 'bouwrijpe grond' als referentie een grote invloed heeft op de grondprijs, onder andere omdat de aftrek voor BTW die in 'bouwrijpe grond' werd gehanteerd vervalt.
   a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom 'bebouwde grond' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'bouwrijpe grond'?
   b. Trekt het college de conclusie dat het nemen van 'bouwrijpe grond' als uitgangspunt zoals dit in het huidige systeem gebeurt niet te rechtvaardigen is?

Antwoord 10a en b:
Bij de keuze tussen "bebouwde grond' en 'bouwrijpe grond' heeft het college er voor gekozen het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaardecommissie concludeert op bladzijde 67 van haar advies "Schoon schip": *"Een tweede belangrijke constatering van Francke is dat de waarde van bebouwde grond die in erfpacht is uitgegeven, kan worden berekend op basis van de WOZ-waarde. De Wet WOZ schrijft voor dat een woning gewaardeerd dient te worden alsof deze op eigen grond zou staan. De WOZ-waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpachtgrond staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'. Dit komt overeen met wat een koper van een woning uiteindelijk voor de woning over heeft; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen. Door van de WOZ-waarde de opstalwaarde, de bouwkosten gecorrigeerd voor veroudering, af te trekken, resulteert de waarde van erfpachtgrond."*
De Grondwaardecommissie gaat in haar rapport uitgebreid in op de fiscaliteit bij het bepalen van de erfpachtgrondwaarde (zie bladzijde 37 van Schoon Schip). Dat betreft weliswaar de wijze hoe deskundigen de grond waarderen maar de conclusie is dat BTW-aftrek alleen te rechtvaardigen is als het vastgoed ook BTW-belast geleverd wordt. In het geval van bestaande erfpachtrechten van bebouwde percelen is dat niet het geval. Een aftrek is volgens de Grondwaardecommissie dan ook niet op zijn plaats. Op de markt van bestaande woningen zijn transacties belast met overdrachtsbelasting en deze belasting komt ten laste van de koper. De WOZ-bepaling gaat uit van de waarde exclusief overdrachtsbelasting.
Door deze wijze van berekening is de erfpachtgrondwaarde van een bestaande woning ook in lijn met de erfpachtgrondwaarde van een bouwrijpe levering voor een nieuwe woning. De erfpachtgrondwaarde voor een nieuwe woning wordt weliswaar exclusief btw bepaald, maar uiteindelijk betaalt de consument btw over de erfpachtgrondwaarde. Bij gelijke woningen is de erfpachtgrondwaarde (inclusief belastingen) die de consument betaalt bij een bestaande woning en een nieuwe woning daarmee gelijk.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

11. Bij bestemming huur wordt de buurtstraatquote met 5% verlaagd.
a. Kan het college de keuze voor dit percentage onderbouwen? Is dit percentage in overeenstemming met transactieprijzen in de markt?
b. Ziet het college het als een mogelijkheid om hierbij een verschil te maken tussen sociaal verhuurde woningen en woningen die worden verhuurd op de vrije markt? Waarom wel/niet?

Antwoord 11a en b

a. Het college heeft voor de onderbouwing van het percentage gebruik gemaakt van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde analyse van de huurmarkt door onderzoek van Jacobus Recourt uit 2015. Uit deze (vertrouwelijke) analyse komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde van huurwoningen verschilt per locatie. De exacte verhouding is daardoor lastig te bepalen en niet gelijk over de stad. Bovendien zijn de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. In de analyse wordt geconcludeerd dat met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de beleggingswaarde van huurwoningen tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt. De keuze voor 5% is dan ook als ruimhartig aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.

b. Het verschil tussen woningen die (door niet-toegelaten instellingen) onder het woning waarderingsstelsel (WWS) worden verhuurd en woningen die in de vrije sector worden verhuurd, is voor de grondwaardebepaling op dit moment niet meer relevant. Het WWS laat steeds meer ruimte om woningen te verhuren tegen huurniveaus die commercieel interessant zijn. Dit verklaart mede waarom steeds meer commerciële partijen kleinere woningen ontwikkelen in Amsterdam welke verhuurd worden tegen zeer hoge huurprijzen per vierkante meter. De grondprijzen, die residueel worden bepaald op basis van deze huren, laten daarom ook geen verschil zien tussen grotere (vrije sector) huurwoningen en kleinere (sociale) huurwoningen. Bij corporatiewoningen wordt een afwijkende grondwaarde gehanteerd op basis van de specifieke samenwerkingsafspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse corporaties inzake productiedoelstellingen en huurniveaus.

12. In het voorstel is de depreciatie/afslag teruggebracht van 25% naar 10%. Eerder bedroeg deze depreciatie in Amsterdam 40%, een percentage dat ook in andere steden is toegepast. In de voordracht geeft het college aan dat de GWC heeft geadviseerd niet te werken met slecht onderbouwde afslagen.
Heeft het college overwogen een afslag of kortingsmethodiek te hanteren die niet 'technisch' is gemotiveerd, maar die gestoeld is de overtuiging dat gemeente er mede verantwoordelijk voor kan worden gehouden dat de werkelijke lasten van erfpacht slechts ten dele in de Amsterdamse huizenprijzen zijn verwerkt, of op het principe dat erfpachters in zekere mate zouden moeten delen in de waardestijging van de grond? Waarom wel/niet?

Antwoord 12

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

Een aantal jaar geleden bedroeg de depreciatie van bestaande erfpachtrechten in Amsterdam 40%. Veel andere steden volgden Amsterdam in dit percentage. Voor dit percentage ontbrak evenwel op dat moment een onderbouwing. Amsterdam heeft de depreciatiefactor in 2010 onderbouwd en het college heeft naar aanleiding van die onderbouwing de factor vastgesteld op 25% per 1 januari 2011. Deze 25% depreciatie is in het voortdurende stelsel opgesplitst in 10% depreciatie voor het feit dat er sprake is van erfpacht in een bestaande contractrelatie en 15% sloopkosten. In het eeuwigdurende stelsel zijn de sloopkosten opgenomen in de herbouwwaarde en is deze 15% in de depreciatiefactor vervallen.
Het college heeft er niet voor gekozen de depreciatie af te laten hangen van de mate waarin erfpacht is verwerkt in de huizenprijzen. Dit zou een kringverwijzing opleveren: wanneer erfpacht onvoldoende in de huizenprijzen is verwerkt wordt de depreciatie hoger en door hogere depreciatie wordt er minder met erfpacht rekening gehouden in de huizenprijzen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft de depreciatie in het aangepaste voorstel op 10% gelaten met de bovengenoemde onderbouwing. Wel heeft het college besloten om voor erfpachters die besluiten over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht een overstappremie van 25% te geven.

13. Waarom heeft het college ervoor gekozen de nieuwe grondwaardesystematiek niet in de inspraak te brengen?

Antwoord 13
In het inspraakdocument is opgenomen:
Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.

In de voordracht met het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling (besproken in de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017) is opgenomen:
Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (….) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet."

Standpunt college
Het college heeft de inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak plaatsvindt over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

Reden van inspraak
Inspraak wordt gehouden om burgers en ondernemers de gelegenheid te geven om over nieuw gemeentelijk beleid of gemeentelijke regelgeving mee te denken. Op die manier hoopt de gemeente alle relevante feiten en omstandigheden, die zij mogelijk zelf niet voorziet, mee te kunnen nemen in haar besluitvorming voordat een definitief besluit wordt genomen. Zo kan het college alle belangen afwegen en komt een besluit zorgvuldig tot stand. Het gaat bij het houden van inspraak echter ook om de verwachtingen die het college daarmee schept. Wanneer het gaat over tarieven zal de discussie zich toespitsen op de hoogte van het tarief. Inspraak over tarieven zal dan vooral leiden tot de roep om lagere tarieven. Het houden van inspraak over tarieven is daarom niet in lijn met het doel dat het college nastreeft met het houden van inspraak.

Geen inspraak wel van waarde
Hoewel de methode grondwaardebepaling niet ter inspraak heeft gelegen heeft het college wel begrepen dat er nog veel vragen en kritiek ten aanzien van de voorstellen waren. Het college had daarnaast al aangegeven de BSQ's nog niet definitief te hebben bepaald omdat hiervoor nog nadere analyses zouden worden uitgevoerd. Beide punten hebben tot aanpassingen geleid in de methode grondwaardbepaling zoals nu door het college voorgesteld. Ondanks dat het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten niet voor lag ter inspraak, zijn ook de binnengekomen reacties voor het college aanleiding geweest om het voorstel te verbeteren.

Dit komt overeen met de wijze waarop is gehandeld in voorbereiding op de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) voor nieuwe uitgiften. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht onder de AB2016 is ook grondprijsbeleid opgesteld. Dit grondprijsbeleid is (net zoals nu) bij de inspraak over de AB 2016 openbaar gemaakt zonder dat er inspraak op mogelijk was. In de nota van beantwoording die het college vervolgens heeft opgesteld, is gerefereerd aan de inspraakreacties op het grondprijsbeleid als onderbouwing van het wijzigen van het canonpercentage (door het verlagen van het risicopercentage).

14. De Commissie Frijns, [redacted] Teulings adviseerde de gemeente in 2014 om het beheer en onderhoud van het grondprijsmodel in handen van een gezaghebbende onafhankelijke instantie te leggen. "De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie. Objectiviteit en deskundigheid kan zo worden gegarandeerd."

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 406
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

a. Hoe wil het college beheer en onderhoud van het grondprijsmodel inregelen?
b. Hoe beoordeelt het college het advies om de grondprijsbepaling in handen te leggen van een onafhankelijke instantie?

Antwoord 14 a en b
De nieuwe systematiek van grondwaardebepaling is een uitwerking van het advies van drie onafhankelijke hoogleraren. Daarmee heeft de systematiek aan transparantie en objectiviteit gewonnen en bovendien ook doordat gebruik gemaakt wordt van de WOZ-waarde, die tot stand komt volgens wettelijke regelgeving en de mogelijkheid biedt om bezwaar te maken; ook is er de landelijk ingestelde waarderingskamer die toezicht houdt op het juist uitvoeren van de waardering in het kader van de WOZ.
Daarnaast heeft de gemeente voor het bepalen van de herbouwwaarde een extern bouwkostenbureau ingeschakeld. Deze twee ingrediënten worden via strikte en voor de gehele stad uniforme rekenregels omgezet naar buurtstraatquotes waardoor het voor iedere erfpachter mogelijk wordt om het aandeel dat de residuele grondwaarde vertegenwoordigt in zijn WOZ-waarde te berekenen. Het college acht het derhalve niet nodig om de grondwaardebepaling in handen van een andere instantie te leggen.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

(10) (10)(2e) secretaris E.E. van der Laan, burgemeester