Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Schriftelijke vragen

Jaar	**2017**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Datum akkoord	
Publicatiedatum	**2017**

Onderwerp

Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 15 maart 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

In aanvulling op eerdere (aanvullende) schriftelijke vragen van D66 van 17 januari en 28 februari 2017, wil de fractie van D66 nog enkele aanvullende vragen stellen aan het college. Deze vragen zijn mede ingegeven door de vele gesprekken met erfpachters die de fractie van D66 heeft gevoerd in de afgelopen weken.

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 aanvullende schriftelijke vragen op zijn vragen van 17 januari en 28 februari 2017 gesteld:

1. In eerdere schriftelijke vragen vroeg D66 het college over de huidige praktijk van de vaststelling van de erfpachtgrondwaarde door deskundigen. Naast de (erfpacht)grondwaarde stellen de deskundigen ook een canonpercentage vast. De rekenkamer stelde in haar rapport over canonherzieningen uit 2012:

> *"Structureel is het canonpercentage van de gemeente hoger dan dat van de deskundigen: Deskundigen gaan voor de berekening van het canonpercentage uit van de rente op kortlopende staatsleningen. De gemeente gaat uit van de rente op de langlopende staatsleningen. Deskundigen verminderen het canonpercentage met een afslag omdat de grond aan het eind van het tijdvak een restwaarde heeft."*

a. Herkent het college deze conclusie over de periode tot 2012?

Antwoord 1a

b. Herkent het college deze conclusie over de periode 2012 tot heden?

Antwoord 1b

c. 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?

Antwoord 1c

d. 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?

Antwoord 1d

2. In de projecties van de inkomsten uit het voortdurende erfpachtsysteem zoals opgesteld door Rebel, is uitgegaan van een constante stijging van de huizenprijzen vanaf het huidige prijsniveau, dat zich op recordhoogte bevindt. Een belangrijke drijver van de recente prijsstijgingen is de extreem lage rente van de laatste jaren. Rebel heeft in haar berekeningen aangenomen dat de rente zal normaliseren. Indien de rente normaliseert, kan dit ook een 'normalisatie' van de huizenprijzen tot gevolg hebben.

a. Ziet het college ook het verband tussen de lage rente en de stijging in huizenprijzen?

Antwoord 2a

b. 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?

Antwoord 2b

3. In de Algemene Bepalingen 2000 staat onder artikel 11, lid 3, over de bepaling van grondwaarde bij canonherziening vermeld:

"Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van: a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen; b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel; c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen ***in verhuurde of gebruikte staat****."*

De belastingdienst hanteert 'leegwaarde ratio's' van 45-85% afhankelijk van de hoogte van huur of pachtinkomsten. Met deze ratio's wordt *de gehele WOZ waarde* vermenigvuldigd om tot de waarde van een verhuurd of gebruikt goed te

komen. In het voorstel voor de nieuwe wijze van grondwaardebepaling wordt gesproken over een depreciatiefactor van 10%. Deze 10% depreciatie op de grondwaarde wordt als volgt gemotiveerd:

"…Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren… Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd."

a. 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?

Antwoord 3a

b. Welke mogelijkheden ziet het college om een leegwaarde ratio toe te passen, zoals ook de belastingdienst dit doet?

Antwoord 3b

c. 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?

Antwoord 3c

d. Welke andere gangbare correctiefactoren zijn er in de markt? Acht het college deze van toepassing? Waarom wel/niet?

Antwoord 3d

e. 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?

Antwoord 3e

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, woensdag 15 maart 2017

R

5.1.5.1.2e e

E.E. van der Laan, burgemeester