Gemeente Amsterdam

De bestemming markthuurwoning kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Splitsen)
Datum	Concept: bespreeknotitie inhoudelijk overleg dd 29 oktober 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het verschil in het huidige erfpachtstelsel tussen markthuurwoningen en koopwoningen in het grondprijsbeleid.
2. Kennis te nemen van het advies van de Grondwaardecommissie (hierna: GWC) met betrekking tot huur-en koopwoningen.
3. Een keuze te maken tussen: @bespreken in inhoudelijk overleg, alvast voorkeur meegeven aan BT@
   a) In het nieuwe stelsel de bestemming markthuurwoning te handhaven met daarbij een lagere grondprijs, om zo de bouw van markthuurwoningen te stimuleren. Daarmee wordt afgeweken van het advies GWC;
   b) In het nieuwe stelsel alleen de bestemming koopwoning op te nemen en daardoor aan de markt overlaten, of nieuwbouwwoningen verkocht of verhuurd worden;
4. In te stemmen met de bestemming markthuurwoning bij uitgifte @handhaven/ niet terug te laten komen@ in het eeuwigdurende erfpachtstelsel
5. In te stemmen met de bestemming markthuurwoning bij CHET en Overstap @handhaven/ niet terug te laten komen@ in het eeuwigdurende erfpachtstelsel
6. In te stemmen met de bestemming markthuurwoning bij wijzigingen in het erfpachtrecht tijdens het erfpachtbeheer in het @handhaven/ niet terug te laten komen@ in het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt uiteengezet wat in het huidige systeem het verschil is tussen huurwoningen en koopwoningen. Daarnaast wordt voorgesteld @@@

A1 de huidige praktijk; het verschil tussen huur-en koopwoningen

In het huidige grondprijsbeleid zijn marktwoningen in drie categorieën onder te verdelen:

a) Woningen die worden uitgegeven tegen de structurele bestemming markthuur en in de erfpachtakte de bestemming markthuurwoning krijgen. Bij uitponden moet een aanvullende grondprijs aan de gemeente worden voldaan
b) Koopwoningen die worden uitgegeven met de verplichting om deze gedurende de eerste 15 jaar te verhuren. Na 15 jaar kunnen de woningen zonder bijbetaling worden verkocht. Een markthuurwoning is in het Grondprijsbeleid van Amsterdam een woning waarbij in het erfpachtrecht de bijzondere beperkende voorwaarde wordt opgenomen dat deze minimaal 15 jaar moet worden verhuurd. Een belegger betaalt een andere prijs voor een huurwoning dan een koper van een koopwoning. Om die reden is er voor huurwoningen specifiek grondprijsbeleid.
c) Koopwoningen @graag aanvullen@

Markthuurwoningen zijn politiek en maatschappelijk gewenst voor de huisvesting van middeninkomens, starters, doorstromers en van huishoudens die niet makkelijk een hypothecaire lening kunnen krijgen. Daarom worden markthuurwoningen als zodanig uitgegeven en wordt hier bij de grondprijsbepaling rekening mee gehouden, wat in de praktijk betekent dat markthuurwoningen een lagere grondprijs hebben dan koopwoningen. Residueel klopt dit ook: de marktwaarde van een verhuurde woning is doorgaans lager (afhankelijk van locatie en woningeigenschappen ca. 0% tot 15% lager) dan van een koopwoning.

Ad 2 Kennis te nemen van het advies van de Grondwaardecommissie (hierna: GWC) met betrekking tot huur-en koopwoningen

Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde in het eeuwigdurende stelsel stelt de GWC voor om de WOZ als basis te gebruiken. De WOZ-waarde wordt bepaald alsof de onroerende zaak leeg verkocht is en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is de vrije verkoopwaarde van het de onroerende zaak. Met huur, verhuur, hypotheken en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht) wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden. Voor een markthuurwoning wordt dus uitgegaan van de waarde, alsof het een koopwoning zou zijn.

Informeel heeft de projectgroep VES na het verschijnen van het GWC-advies de vraag aan de GWC gesteld hoe moet worden omgegaan met markthuur i.r.t. de WOZ-methode. Hierop is het volgende antwoord ontvangen:

Vraag werkgroep VES:

> 'In een erfpachtrecht wordt soms het gebruik meer beperkt dan in het publiekrecht. De WOZ houdt hier geen rekening mee. Een voorbeeld zijn huurwoningen. In veel erfpachtrechten is de bestemming huurwoning opgenomen. Met de door uw voorgestelde methode wordt met deze beperkingen in het erfpachtrecht geen rekening gehouden en krijgt een erfpachtrecht met een beperking dezelfde canon als een erfpachtrecht waarvan

de bestemming gelijk is aan het publiekrecht. Is het ook uw advies beperkingen in het erfpachtrecht te negeren bij het bepalen van de canon?'

Antwoord GWC:

'Wij hebben doelbewust op macroniveau gekeken. Wij achten het raadzaam redelijk 'grof' te blijven werken en uiterst terughoudend te zijn met de introductie van allerlei nieuwe, fijnmazige, casuïstische waarde beïnvloedende elementen in de discussie. Dat is naar onze overtuiging het begin van het einde en een showstopper. Zie ook het juridische hoofdstuk in Schoon schip. Veel kan weggestopt en –geschreven worden in de korting.'

Het advies van de GWC omtrent markthuurwoningen is duidelijk, maar de vraag kan echter gesteld worden of het reëel is om de canon te baseren op een koopbestemming, wanneer erfpachtrechtelijk een huurbestemming is vastgelegd.

Ad 3 en ad 4 Een keuze te maken tussen:@bespreken in inhoudelijk overleg, alvast voorkeur meegeven aan BT@ In het nieuwe stelsel de bestemming markthuurwoning handhaven met daarbij een lagere grondprijs, om zo te stimuleren dat er huurwoningen komen@ of@ In het nieuwe stelsel alleen de bestemming koopwoning opnemen en daardoor aan de markt overlaten, of nieuwbouwwoningen verkocht of verhuurd worden@

Wanneer bij nieuwe uitgifte alleen nog wordt uitgegeven tegen de grondwaarde voor koopwoningen, is de verwachting dat er bij nieuwe uitgifte alleen nog markthuurwoningen worden gerealiseerd als de ontwikkelaar niet alle woningen verkocht krijgt. Bij selectie op prijs zullen ontwikkelaars van koopwoningen immers een hogere grondwaarde kunnen bieden dan markthuurbeleggers.

Een alternatief is, dat de woningen bij nieuwe uitgifte wel meteen de koopbestemming en de koop-grondwaarde meekrijgen, maar dat desondanks, als onderdeel van de bouwenvelop, wordt voorgeschreven dat een x-percentage van de woningen gedurende de eerste 15 jaar niet mag worden verkocht.

a._Willen we dat er onder de AB2015 expliciet woningen worden uitgegeven tegen de markthuurbestemming? En zo ja, willen we hiervoor een lagere uitgifte-grondprijs rekenen dan voor koopwoningen?

Voordelen

- @
- @

Nadelen

- In afwijking met GWC-advies
-

Advies:

@@@@

Ad 5. In te stemmen met @bespreken in inhoudelijk overleg, alvast voorkeur geven@ de bestemming markthuurwoning bij CHET en Overstap @handhaven/ niet terug te laten komen@ in het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Bij CHET / overstap kunnen drie soorten markthuurwoningen voorkomen:

a. Verhuurde woningen die expliciet als "huurwoning" zijn uitgegeven → wanneer deze bestemming gehandhaafd blijft, is het redelijk en billijk om daarmee rekening te houden bij de canonbepaling
b. Verhuurde woningen die als "(koop) woning" zijn uitgegeven → de bestemming blijft (koop)woning; de canon wordt berekend o.b.v. de koopbestemming
c. Verhuurde woningen die als "(koop) woning" zijn uitgegeven, maar waarvan de erfpachter, op het moment van CHET/overstap, met de gemeente een bestemmingswijziging naar "markthuur" overeenkomt → wanneer de gemeente hiermee instemt, is het redelijk en billijk om daarmee rekening te houden bij de canonbepaling

Gevolgen wanneer we overgang naar AB2016 (bij CHET of bij vrijwillige overstap) ook markthuurwoningen o.b.v. de WOZ waarderen (ofwel: de grondwaarde van koopwoningen meegeven):

- Het is niet redelijk en billijk, om dan nog wel de erfpachtbestemming "markthuur" vast te leggen; mogelijk zullen deze erfpachters:
  - niet vrijwillig overstappen
  - bij CHET (naar AB2016) voor taxateurs kiezen, die dan alsnog de markthuursituatie verrekenen
  - indien bij CHET o.b.v. de koopwaarde wordt gewaardeerd, de combinatie van koopwaardering en huurbestemming juridisch aanvechten (vraag aan JZ: hoe groot is dit risico?)
- Wanneer de woningen tegen de koopwaarde worden gewaardeerd (en niet meer de erfpachtbestemming "markthuur" meekrijgen), kan de gemeente niet meer via de erfpacht borgen, dat de woningen voor de huur beschikbaar blijven → dit kan leiden tot een forse afname van het aantal verhuurbare woningen, in tijden dat de koopmarkt "goed" is

Voorstel keuze te maken tussen

a. Willen we dat bij overgang naar de AB2015 van bestaande woningen met de erfpachtbestemming "markthuur", deze bestemming gehandhaafd blijft? En zo ja, willen we hiervoor dan een aangepaste (dus niet cf. de WOZ-methode) grondwaarde en canon berekenen?

Voordelen

- @
- @
-

nadelen

- @
- @
- @

Advies
@

<u>Ad 6. In te stemmen met de bestemming markthuurwoning bij wijzigingen in het erfpachtrecht tijdens het erfpachtbeheer in het @handhaven/ niet terug te laten komen@ in het eeuwigdurende erfpachtstelsel.</u>

In het reguliere erfpachtbeheer (gedurende het tijdvak) komt markthuur op de volgende manieren aan de orde:

a. Bij bestemmingswijziging van markthuur naar koop (indien in huidige akte expliciet markthuur is opgenomen)
b. Bij transformatie van bijv. leegstaand kantoor naar markthuur
c. @uitleggen bij splitsingen@

Indien onverkort het GWC-advies wordt gevolgd, leidt dat ertoe dat de gemeente in situatie a. geen meerwaarde meer in rekening kan brengen (terwijl destijds wel tegen een lagere markthuurprijs is uitgegeven), en in situatie b. geen korting (t.o.v. koop) kan geven.

<u>Een keuze te maken tussen:</u>

1. Willen we dat bij omzetting van (tegen huurprijs uitgegeven) huurwoningen naar koopwoningen, zonder bijbetaling kan?

   voordelen

   nadelen

2. Willen we dat de gemeente bij transformatie van niet-wonen (bijv. leegstaande kantoren) naar markthuurwoningen, een aangepaste grondprijs voor markthuur kan berekenen?

   voordelen

   nadelen

   advies

Communicatie paragraaf
@@

Conclusie en advies
De gemeente heeft de volgende opties:

1. Cf. het GWC-advies de categorie "markthuur" afschaffen, met als consequenties:
    a. Bij uitgifte, overstap, CHET en transformatie wordt geen markthuurbestemming meer gegeven
    b. Bij CHET/overstap van markthuurwoningen wordt de bestemming automatisch "wonen"
    c. De gemeente kan via de erfpacht niet meer sturen op (toe- of afname van) het aantal markthuurwoningen
2. In afwijking van het GWC-advies een aparte categorie markthuur handhaven, waarbij de grondwaarde en canon niet o.b.v. de WOZ-methode, maar bijv. door "WOZ-methode voor koopwoning -/- 25%" wordt bepaald; in de akte wordt het bedrag vastgelegd dat (geïndexeerd) moet worden bijbetaald om de bestemming in de toekomst desgewenst om te zetten naar koopwoning.

Gelet op bovenstaande vragen, adviseert G&O, om – in afwijking van het (tot nu toe bekende) advies van de GWC, voor markthuur een aparte categorie handhaven. De grondprijs wordt hierbij vastgesteld op een van de WOZ-formule afgeleide methode. In de akte wordt het bedrag vastgelegd dat (geïndexeerd) moet worden bijbetaald om de bestemming in de toekomst desgewenst om te zetten naar koopwoning.