Gemeente Amsterdam

Nadere toelichting afslag voor verhuurde staat

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	22 maart 2017

Geachte wethouders,

Naar aanleiding van de besluiten van het BT op 21 maart is er nog onduidelijkheid ten aanzien van de afslag die voor (sociale) verhuur zou moeten gelden en in hoeverre Artikel 11 uit de AB2016 nog zou moeten doorwerken in de grondwaardebepaling. Ook had wethouder Choho nog gevraagd om een onderbouwing van de 5% afslag voor verhuurde staat.
Bijgaand stuur ik een memo met een toelichting over de afslag van 5%, artikel 11 uit de AB2016 en de wijze waarop verhuur een rol speelt bij de WOZ bepaling.

1. **Waarom hebben we in het inspraakvoorstel een 5% afslag toegepast wanneer in de erfpachtakte is opgenomen dat er sprake is van verhuur (markthuur)**

In 2015 is in opdracht van de gemeente door Jacobus Recourt een onderzoek gedaan naar de huurmarkt (markthuur) in Amsterdam. Het rapport is als bijlage toegevoegd.
Uit dit onderzoek komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde steeds kleiner wordt, de beleggingswaarde gaat richting 100% van de koopwaarde gaat. De exacte verhouding is echter lastig te bepalen omdat de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar zijn met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. Met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de beleggingswaarde tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt. De keuze voor 5% is dan ook als *voorzichtig* aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.

In de methode Grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften zoals die in juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt op de volgende manier aan het waardeverschil tussen verhuur en niet verhuurt ingegaan:
Tot 2015 lag de beleggingswaarde van huurwoningen in de meeste gevallen tussen de 85% en 90% van de koopwaarde. Deze verhouding ging gepaard met rendementseisen die meestal tussen de 5% en 6% lagen. Het geëiste rendement komt onder andere tot uitdrukking door de huurinkomsten van een jaar te delen door de marktwaarde van het vastgoed. Dit wordt het bruto aanvangsrendement (BAR) genoemd. Uit de laatste analyses is naar voren gekomen dat de verhouding tussen de beleggingswaarde en de marktwaarde koop gemiddeld tussen de 95% en 100% ligt met veelal een BAR tussen de 4,5% en 6%. Wetende dat de koopprijzen sterk zijn gestegen, kunnen we hieruit concluderen dat beleggingswaarden nog sneller zijn gestegen. De stijging van de huren op de huurmarkt kan hiervoor een verklaring zijn, maar ook de toegenomen investeringsbehoefte van beleggers en hiermee gepaard gaande daling van de rendementseisen. Op dit moment laten bijvoorbeeld de gebieden langs de westelijke ringweg, met marktwaarden globaal tussen de € 2.300 en € 3.000 per m², in veel gevallen een beleggingswaarde zien van rond de 100% van de marktwaarde van koopwoningen. In marktgebieden met lagere of hogere markt-

waarden van koopwoningen zien we gemiddeld een percentage van rond de 95%. In gebieden met een lagere marktwaarde drukt de mindere verhuurbaarheid de beleggingswaarde (niet iedereen wil in die gebieden een woning huren) terwijl in de duurdere gebieden de betaalbaarheid het probleem vormt (slechts een relatief klein deel van de woningzoekers kan en wil een dergelijke hoge huur betalen). In reactie hierop gaan beleggers vaak in de buurt van de ringweg investeren, of kleinere woningen realiseren met een huurniveau dat per woning aanmerkelijk lager ligt..

In de stukken zoals die ter inspraak hebben gelegen is het volgende opgenomen:
'Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat de actuele verhouding tussen huurwoningen en koopwoningen gemiddeld genomen 95% is. Dat betekent dat de buurtstraatquote met 5% punt wordt verlaagd (waarbij de gecorrigeerde buurtstraatquote niet onder de 5% mag komen) en de uitkomst maal de WOZ-waarde is de grondwaarde van een woning met de (erfpacht)bestemming huurwoning..

Voor bestaande huurwoningen is het verschil tussen koop- en huurwaarde overigens waarschijnlijk groter dan bij nieuwbouw huurwoningen. Dit omdat nieuwbouw huurwoningen meteen tegen een marktconforme huur kunnen worden verhuurd, terwijl er bij bestaande huurwoningen huurdersbescherming geldt (waardoor de actuele markthuurwaarde pas na mutatie kan worden gerealiseerd).

2. Waar gaat artikel 11 (lid 3) uit de AB2000 over

Artikel 11 gaat over de procedures die gelden bij een canonherziening einde tijdvak, meer in het bijzonder hoe de grondwaarde voor de komende 50 jaar moet worden berekend.

11.3 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'.*

Punt c is wordt bijvoorbeeld gehanteerd om de waarde van commercieel verhuurd vastgoed te kunnen bepalen. Ook van een kantoor dat leeg staat wordt de waarde bepaald alsof het kantoor verhuurd zou zijn. Anders zou de gemeente leegstand belonen en misschien zelfs wel stimuleren tegen het einde van het tijdvak. De AB2016 kent een dergelijk artikel niet, omdat bij rechten met de AB2016 geen canonherzieningen einde tijdvak meer plaatsvindt

3. Hoe wordt de WOZ waarde bepaald

Bij de WOZ waardebepaling voor woningen wordt uitgegaan van een waarde "als ware het pand niet verhuurd". Dat leidt bij woningen tot een hogere waarde (want onverhuurd kent een hogere marktwaarde dan verhuurd omdat verhuurde woningen niet aan particuliere woningkopers kunnen worden verkocht).
Bij niet-woningen wordt de WOZ gewaardeerd op basis van de waarde in het economische verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde, afhankelijk welke het hoogst is. Bij commercieel vastgoed is dit over het algemeen de waarde in het economische verkeer. De meest gebruikte waardering hiervoor is huurwaardekapitalisatie. De geldende markthuur wordt vermenigvuldigd met de kapitalisatiefactor. Uitgangspunt bij commercieel vastgoed is dus eerder een verhuurde situatie tegen een marktconform huurniveau. Met het feitelijke huurniveau van het gebouw, als dit bijvoorbeeld veel lager ligt, wordt in principe geen rekening gehouden.

Dat betekent dus dat wanneer bij woonbestemmingen de WOZ waarde als vertrekwaarde wordt gezien die alleen moet worden gecorrigeerd indien er sprake is van verhuurde staat. Deze correctie bedraagt zoals hierboven aangegeven 5%. In de andere gevallen sluit de waarde al aan op de WOZ waarde.