Gemeente Amsterdam

Antwoord Choho

kabinet

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

Geachte wethouder Choho,

Dank voor de verduidelijking van uw vraag. Ik begrijp nu dat u zich afvraagt of je voor de afslag bij verhuurde woningen niet moet uitgaan van de leegwaarderatio die de belastingdienst hanteert in plaats van de 5% afslag zoals we die hebben voorgesteld.

De keuze om van de leegwaarderatio gebruik te maken in plaats van de 5% op basis van het rapport 5.1.2e . 5.1.2e is een vrije keuze. Het belangrijkste verschil is dat de 5% een generieke afslag is en de leegwaarderatio een individueel berekende afslag op basis van de actuele huuropbrengsten.
Om die keuze als BT te kunnen maken hebben we in beeld gebracht op welke wijze de methode leegwaarderatio zou kunnen worden gehanteerd en wat daarvan de voor en nadelen zijn.

Wat zegt de methode leegwaarderatio zoals de belastingdienst die hanteert bij "waardebepaling bij erven en schenken"
Bij erven en schenken hanteert de belastingdienst een methode om van verhuurde woningen de waarde te bepalen. Aan de hand van de onderstaande tabel wordt de leegwaarderatio van woningen vastgesteld van woningen die worden verhuurd en waarvan de huurder huurbescherming geniet. De methode wordt gehanteerd om de waarde bij overlijden ten behoeve van een erfenis te bepalen.
De leegwaarderatio is een percentage van de WOZ-waarde van een woning. De belastingdienst hanteert hiervoor de onderstaande tabel:

De verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	maar niet meer dan	Leegwaarde ratio is
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

Een voorbeeld van de site van de belastingdienst:

Stap 1
Neem de WOZ-waarde die staat op de beschikking die de gemeente heeft afgegeven in het jaar van overlijden. De WOZ-waarde in dit voorbeeld is € 200.000.
Stap 2
Bereken de jaarlijkse huurprijs. Vermenigvuldig hiervoor de maandelijkse huurprijs aan het begin van het kalenderjaar met 12. In dit voorbeeld is de maandelijkse huurprijs aan het begin van het kalenderjaar € 475. De jaarlijkse huurprijs is (12 x € 475) = € 5.700.
Stap 3
Bereken het percentage dat de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde weergeeft. Deel hiervoor de jaarlijkse huurprijs door de WOZ-waarde. € 5.700 (jaarlijkse huurprijs) gedeeld door € 200.000 (WOZ-waarde) = 2,85%
Stap 4
Zoek de uitkomst van stap 3 op de tabel. 2,85% is meer dan 2% maar niet meer dan 3%. De leegwaarderatio is dus 56%.
Stap 5
Bereken de waarde van de verhuurde woning. Deel hiervoor de WOZ-waarde door de leegwaarderatio. De waarde van de verhuurde woning is 56% x € 200.000 = € 112.000.

Deze waardebepaling wordt gebruikt om de waarde te bepalen op basis van de actuele huurprijs van dat moment.

Voor een verhuurde woning is de afslag op de WOZ in deze systematiek dus minimaal 15%, oplopend tot maximaal 55%.

Hoe zou de methode leegwaarderatio kunnen worden toegepast
Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht maken gemeente en erfpachter een eeuwigdurende afspraak. De methode met de leegwaarderatio zal bij veranderingen in de huuropbrengsten (bijvoorbeeld bij komst nieuwe huurders) tot andere uitkomsten leiden.

De stappen bij de leegwaarde methode:
1. Vaststellen of in het erfpachtcontract de bestemming: "huurwoning" is opgenomen in de erfpachtakte, danwel met de erfpachter overeenkomen dat in de nieuwe akte de bestemming "huurwoning" wordt opgenomen.
2. Opvragen van huurcontracten en bewijzen van huurbetalingen in de afgelopen 12 maanden. Vaststellen van de kale *jaarhuursom*.
3. Berekenen *leegwaarderatio verhuurde staat* aan de hand van de tabel
4. Bepalen *grondslag* door WOZ x leegwaarderatio
5. Berekenen *erfpachtgrondwaarde* door Grondslag x BSQ – 10%
6. Berekenen *canonbedrag* door erfpachtgrondwaarde x canonpercentage

Ter vergelijk, de stappen bij de 5% methode:
1. Vaststellen of in het erfpachtcontract de bestemming: "huurwoning" is opgenomen in de erfpachtakte, danwel met de erfpachter overeenkomen dat in de nieuwe acte de bestemming "huurwoning" wordt opgenomen.
2. Berekenen *erfpachtgrondwaarde* door Grondslag x (BSQ – 5% punt) – 10%
3. Berekenen *canonbedrag* door erfpachtgrondwaarde x canonpercentage

Doordat de BSQ met 5% punt wordt verlaagd is het effect van de afslag op de erfpachtkosten overigens groter dan wanneer de WOZ met 5% zou zijn verlaagd en daarmee de grondslag.

Tot welke aandachtspunten leidt het toepassing van de methode

- Deze methode vereist individueel maatwerk. De huuropbrengsten moeten onomstotelijk worden vastgesteld om de leegwaarderatio te kunnen bepalen. In Amsterdam zijn circa 55.000 verhuurde woningen op erfpacht (deze zijn overigens op dit moment niet allemaal als huurwoning in het erfpachtcontract vastgelegd), hetgeen tot een grote hoeveelheid (maat)werk leidt. De omvang van de hoeveelheid werk hebben we niet in beeld gebracht maar het gaat om een substantieel werkpakket.
- Bij deze methode is de gemeente bij overstap van afhankelijk van het handelen van de erfpachter: verhuurd de erfpachter zijn woning tegen een marktconforme prijs of niet?
- Aangezien de huur de uiteindelijke grondwaarde bepaalt, moet de huren in de erfpachtakte worden vastgelegd
- Als de woning niet langer wordt verhuurd moet de bestemming worden aangepast en zal het waardeverschil tussen huurwoning en koopwoning moeten worden verrekend met de gemeente. Het gaat bij de methode leegwaarderatio over aanzienlijke bedragen en dat betekent dat ontduiking lucratief is en dus handhaving cruciaal.
- Ontduiking is ook mogelijk door na vaststelling van de overstap de huurinkomsten te verhogen door nieuwe huurders een hogere prijs te vragen. De vraag is of de gemeente dit een gewenste of ongewenste situatie vindt. Als het een ongewenste situatie is dan zou moeten gelden dat de leegwaarderatio op het moment van overstap na bijvoorbeeld 5 jaar wordt geactualiseerd en er een nieuw canonbedrag zou kunnen volgen. Dit staat op gespannen voet met het eeuwigdurende karakter van de afspraak maar komt mogelijk wel tegemoet aan het risico dat kleeft aan deze methode.
- Het handhaven van deze methode vraagt om het jaarlijks controleren van de verhuurde staat en het optreden in geval er van verhuring geen sprake meer is.

Tot welke uitkomsten leidt dat

We hebben als eerste geprobeerd in beeld te brengen op welke leegwaarderatio van toepassing zouden kunnen zijn in Amsterdam. Dat hebben we gedaan door op basis van de markthuur en gemiddelde woningen per stadsdeel die leegwaarderatio te berekenen. Bij deze berekeningen zijn dus geen werkelijke huren gebruikt en ook is dit voor alle woningen berekend die gebruik kunnen maken van de overstapmogelijkheid. Dat betekent dus ook dat in deze vergelijking woningen zijn meegenomen die nu niet zijn verhuurd. Voor het verkrijgen van modelmatig inzicht over de leegwaarderatio maakt dat niet uit. Uit deze berekeningen blijkt dat wanneer wordt uitgegaan van een situatie van markthuur de leegwaarderatio in Amsterdam gemiddeld uit zou komen op 76% (tussen 73% en 78%).
Het is natuurlijk wel zo dat bij lagere huren (waarover we geen informatie hebben) een groter effect zullen hebben. Desalniettemin geeft het een beeld van de leegwaarderatio.

		Gemm. WOZ	*# Woningen*	*gemm. m²*	*€ per jaar*	*% van WOZ*	*Leeg waarde ratio*	*Waarde belastingdienst*	*Impliciet BAR belastingdienst*	*Waarde gemeente 95%*	*Waarde obv BAR 6,25%*
A	Centrum	286.179	13.341	73	17.358	6,07%	78%	223.220	7,8%	271.870	277.732
E	West	209.081	32.760	64	11.570	5,53%	73%	152.629	7,6%	198.627	185.114
F	Nieuw-west	181.367	20.592	81	11.131	6,14%	78%	141.466	7,9%	172.298	178.097
K	Zuid	289.572	36.259	80	17.022	5,88%	73%	211.388	8,1%	275.093	272.352
M	Oost	239.536	25.077	78	13.094	5,47%	73%	174.861	7,5%	227.559	209.502
N	Noord	156.593	12.314	76	9.785	6,25%	78%	122.143	8,0%	148.764	156.553
T	Zuidoost	130.682	13.782	76	8.993	6,88%	78%	101.932	8,8%	124.148	143.885
B	Westpoort	155.250	2	98							
Totaal		**224.740**	**154.125**	**75**	**12.707**	**6,03%**	**76%**	**161.091**	**7,9%**	**202.623**	**203.319**

Uit de tabel blijkt dat de markthuur in Amsterdam gemiddeld circa 6% van de WOZ-waarde is. Volgens de belastingdienst bedraagt de waarde van de verhuurde staat circa 25% van de WOZ-waarde. Dit wijkt sterk af van de door 5.1.2e . 5.1.2e uitgevoerde analyse van transactie van huurwoningen. Deze analyse komt op een waardeverschil van circa 5% van koopwoningen.

Het effect ontstaat waarschijnlijk doordat de belastingdienst impliciet een BAR hanteert van circa 8,0%, zeer hoog voor Amsterdamse begrippen. In onze berekeningen komen we uit op een BAR van circa 6,25%.

Voor een gemiddelde woning zou dit tot het volgende verschil tussen de 5%-punt methode en de leegwaarderatio methode leiden (in beeld gebracht voor de gemiddelde 2en 2 andere BSQ's):

Bij gemiddelde BSQ 23%	5%	leegwaarde	
gemm. WOZ	224.740	224.740	
effect 76% leegwaarde		170.802	
Grondwaarde BSQ 23%		39.285	
Grondwaarde BSQ 18%	40.453		8,8% = effect van 5%-punt korting
Erfpachtgrondwaarde 10%	50.567	46.117	
percentage tov WOZ	*16%*	*16%*	

Bij BSQ van 10%	5%	leegwaarde	
gemm. WOZ	224.740	224.740	
effect 76% leegwaarde		170.802	
Grondwaarde BSQ 10%		17.080	
Grondwaarde BSQ 5%	11.237		-52,0% = effect van 5%-punt korting
Erfpachtgrondwaarde 10%	10.113	15.372	
percentage tov WOZ	*5%*	*7%*	

Bij BSQ van 45%	5%	leegwaarde	
gemm. WOZ	224.740	224.740	
effect 76% leegwaarde		170.802	
Grondwaarde BSQ 45%		76.861	
Grondwaarde BSQ 40%	89.896		14,5% = effect van 5%-punt korting
Erfpachtgrondwaarde 10%	80.906	69.175	
percentage tov WOZ	*36%*	*31%*	

Uit bovenstaande tabel wordt ook duidelijk dat de 5%-punt korting op de BSQ een groter effect heeft dan een 5% korting op de WOZ zou hebben gehad. De reden dat we voor een 5%-punt korting op de BSQ hebben gekozen is dat anders het berekenen van de BSQ's het noodzakelijk zou maken om te weten welke woningen in de straat zouden zijn verhuurd en dus in aanmerking kwamen voor een lagere WOZ en vervolgens een lagere individuele grondquote en een lagere BSQ.

Het effect van de 5%-punt afslag van de BSQ is door de daling van de BSQ's overigens groter geworden.

Welke keuzemogelijkheden zijn er voor het BT

Er zijn vier mogelijkheden:

1) Vasthouden aan het voorstel uit de inspraak:
   a) BSQ berekenen op basis van WOZ waarde zonder afslag voor verhuur
   b) Vervolgens individuele grondwaarde op basis van WOZ x BSQ minus 5%-punt
2) Vasthouden aan BSQ methode met individueel maatwerk o.b.v. leegwaarde ratio:
   a) BSQ berekenen op basis van WOZ waarde zonder afslag voor verhuur
      Feitelijk is dit onjuist en kan worden betoogt dat de BSQ eigenlijk te hoog is vastgesteld omdat geen rekening is gehouden met de lagere waarde als gevolg van verhuurde staat. In dat geval zou dat betekenen dat we geen BSQ's kunnen vaststellen voordat we de leegwaarderatios van verhuurde woningen hebben bepaald.
   b) Grondwaarde op basis van daadwerkelijke leegwaarderatio x WOZ x BSQ
3) Vasthouden aan BSQ methode met generieke methode van leegwaarderatioe:
   a) BSQ berekenen op basis van WOZ waarde zonder afslag voor verhuur
   b) Generiek o.b.v. leegwaarderatio: grondwaarde op basis van stedelijke marktconforme leegwaarderatio (circa 76%) x WOZ x BSQ
4) Afstappen van de BSQ methodiek en terug naar individuele grondquotes met maatwerk voor verhuur
   a) Individuele grondquote berekenen op basis van WOZ waarde zonder afslag voor verhuur
   b) Grondwaarde op basis van daadwerkelijke leegwaarderatio x WOZ x BSQ

De methode van leegwaarde-ratio leidt bij markthuur materieel niet tot heel grote verschillen met de 5%-punt korting op de BSQ. Het effect zal bij woningen die onder de markthuur worden verhuurd echter groter zijn. Het effect kennen we daarvan niet omdat we niet over gegevens van huurprijzen beschikken.
Het gemeentelijk beleid is tot nu toe altijd geweest dat bij verhuur rekening wordt gehouden met een verlaging van de marktwaarde met 5%. Op het moment dat we daarvan gaan afwijken is er inconsequentie met bijvoorbeeld nieuwe uitgiftes. Dat lijkt een extra risico maar hiervan hebben we geen grondige analyse kunnen maken.

Alles overziend verzoeken we het BT om vast te houden aan het voorstel van de inspraak. De hoeveelheid werk om dit goed uit te werken, het beperkte materiele effect, de benoemde risico's evenals de zorg dat niet alle risico's in beeld zijn en de inspanning die in de uitvoering wordt vereist op het punt van handhaving leiden tot dit verzoek.