Gemeente Amsterdam

Annotatie mail [redacted]

kabinet

Aan wethouder Van der Burg
Van [redacted]
Datum 23 mei 2017

Beste Eric,

Je stuurde een mail door van [redacted] met daarin een pdf met een aantal vragen/stellingen. Bijgaand tref je de reactie per pagina aan.

1. Rekentool: wel badkamerboete

Verschil van 20% twee buren met identiek perceel, linkerpand met extra verdieping.

- Linker woning heeft een 20% hogere WOZ.
- Badkamerboete volgens de rekentool is € 23.500 (€ 76.825 - € 63.250).
- Woningverbetering is betaald door de erfpachter, niet door de "gemeenschap".
- Als rechter pand ná overstap een verdieping plaatst, is er geen badkamerboete.

Badkamerboete bedraagt 90% van de investering.

- Een depreciatie van 10% leidt tot afroming van 90% van de woningverbeteringen.
- Ook zonder over te stappen komt er een badkamerboete. De grondwaarde van het voortdurende stelsel wordt gelijk aan die van het eeuwigdurende.
- Toekomstige investeringen voor overstap worden zo beboet.



Badkamer boete Nieuwerhoek 52 en 54

Oplossing: neem laagste WOZ binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen.

Antwoord:
In dit voorbeeld wordt gesuggereerd dat de grondwaarde zou moeten worden gerelateerd aan het perceeloppervlak en niet aan de woning. Dat is gek en in afwijking van residueel rekenen. Het advies van de GWC is om de marktwaarde te verlagen met de opstalwaarde en zo de grondwaarde te bepalen. Dit is ook de manier waarop we dat doen.

De 2 buurpanden zien niet identiek zijn. Het ene pand kent 3 verdiepingen, het andere pand kent 2 verdiepingen. Het is volstrekt logisch dat dit tot een andere WOZ waarde leidt.
Op het moment dat de woning met 2 verdiepingen is overgestapt en vervolgens uitbreid met een verdieping zal de WOZ ook toenemen. Echter, op dat moment hoeft er niet meer te worden afgerekend met de gemeente. Het is dus inderdaad zo dat op dat moment 2 identieke woningen andere erfpachtkosten kennen.

Investeringen die tot een hogere WOZ leiden en gedaan zijn voordat is overgestapt pakken dus feitelijk tot een nadeel ten opzichte van de situatie dat die WOZ stijging plaats vindt na het moment van overstap.

De oproep om binnen een BSQ gebied uit te gaan van de laagste WOZ bij gelijke percelen of appartementen is strijdig met het advies van de GWC en daarnaast ook niet uitvoerbaar (en dus onwenselijk).

- De GWC adviseert om van de marktwaarde van woningen uit te gaan en is van mening dat de WOZ daarvoor een goede waarde is. Door de laagste WOZ in een BSQ te nemen wordt voor de woningen met een hogere WOZ niet langer uitgegaan van de marktwaarde. Dat is oneerlijk.
- Een systematiek bedenken die helder maakt wat binnen een BSQ gelijke appartementen of gelijke percelen zijn is uitermate complex en discutabel (want defacto bijna nooit gelijk) en zou veel tijd vergen om uit te voeren.

2. Rekentool: soms grote verschillen tussen gelijke objecten



Antwoord:

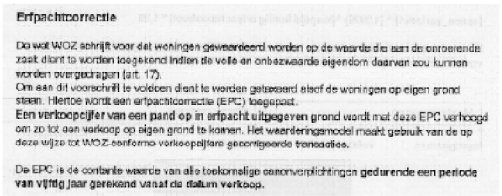
Volgens onze gegevens hebben beide adressen per 1-1-2014 dezelfde WOZ-waarde van €228.500. Er is dus per 1-1-2014 geen verschil in WOZ-waarde. Wel heeft nr 42 in onze database een andere ID en geen woz-waarde per 1-1-2015. Als ik het nieuwe ID opzoek in de database met WOZ 2016 (Peildatum 1-1-2015), heeft deze woning inderdaad een WOZ-waarde van €404.500, maar ook een oppervlakte van 224 m². Kennelijk heeft hier een mutatie plaatsgevonden na 1-1-2014.

Ten aanzien van het voorstel om binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen de laagste WOZ ten hanteren gelden dezelfde bezwaren als genoemd bij 1.

3. WOZ bevat een kostenverhogende dubbeltelling

- De Belastingdienst past een "erfpacht correctie" toe (erfpacht instructie).
- WOZ = koopsom + erfpachtcorrectie.
- Een nominale BSQ van 49% kan leiden tot een effectieve BSQ van 73%. Zie rekenvoorbeeld.
- Belofte "Niet meer dan de helft van uw huis" wordt zo niet nagekomen.

Oplossing: pas geen erfpachtcorrectie toe.



Erfpachtcorrectie

De wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen (art. 17).
Om aan dit voorschrift te voldoen dient te worden getaxeerd alsof de woningen op eigen grond staan. Hiertoe wordt een erfpachtcorrectie (EPC) toegepast.
Een verkoopcijfer van een pand op in erfpacht uitgegeven grond wordt met deze EPC verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers gecorrigeerde transacties.

De EPC is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van vijftig jaar gerekend vanaf de datum verkoop.

Bron: Belastingdienst Amsterdam, Instructie Erfpacht correctie

Nominale BSQ van 49% kan leiden tot effectieve BSQ van 73%

Koopsom	€	500.000	
Erfpachtcorrectie	€	245.000	koopsom x 49%
WOZ	€	745.000	koopsom + erfpachtcorrectie
Grondwaarde	€	365.050	WOZ x 49%
Effectieve BSQ		**73%**	grondwaarde / koopsom

Antwoord:

De belastingdienst voert in het huidige stelsel een erfpachtcorrectie toe bij het bepalen van de WOZ. Deze erfpachtcorrectie is gebaseerd op de situatie van voortdurende erfpacht. De belastingdienst zal moeten bepalen of en zo ja welke erfpachtcorrectie nodig is in de situatie van eeuwigdurende erfpacht waarbij er mogelijk ook een verschil zal zijn tussen eeuwigdurend afgekocht en eeuwigdurend canonbetalend. De gemeente heeft nog geen beeld op welke wijze de belastingdienst hier invulling aan zal geven.

Belangrijk is ook dat wanneer een erfpachter is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht de verdere ontwikkeling van de BSQ geen rol meer speelt. De erfpachtkosten liggen immers vast en wat er verder ten aanzien van waardeontwikkeling gebeurt heeft geen invloed meer op de erfpachtkosten. Van een effectief hogere BSQ zal dan ook geen sprake zijn.

4. VVD is tegen badkamerboete, maar voert hem zo ongemerkt zelf in

"Investeringen in de eigen woning mogen niet resulteren in een hogere grondprijs."

- Verkiezingsbelofte een "IJzeren voorwaarde".
- Het was een belangrijke eis tegen plan van van Poelgeest. GroenLinks heeft plan toen aangepast.
- Plan GroenLinks is daarmee beter dan het huidige VVD voorstel.
- VVD verliest geloofwaardigheid en wordt kwetsbaar in de verkiezingen als zij deze fout laat zitten.



VVD Amsterdam stelt vijf ijzeren voorwaarden aan erfpacht

Geen badkamerboete
In het voorliggende stuk ligt vast dat huiseigenaren niet mogen worden ontmoedigd in de eigen woning te investeren. Voor de VVD betekent dit dat investeringen in de eigen woning dus niet mogen resulteren in een hogere grondprijs.

Bron: VVD, VVD Amsterdam stelt vijf ijzeren voorwaarden aan erfpacht, 2013

Antwoord:
Dit lijkt me een politieke vraag.

5. Oplossing: neem laagste WOZ bij gelijke appartementen en percelen in één BSQ, pas geen WOZ dubbeltelling toe

1. Neem de laagste WOZ binnen één BSQ gebied bij gelijke percelen of appartementen. De WOZ waarden staan al in de BSQ database.
2. Gebruik de WOZ zonder daar de erfpachtcorrectie bij op te tellen.

Realiseer daarmee doelstellingen gemeente:

- Groene investeringen in isolatie, zonnepanelen en zuinige boilers.
- Onderhoud, renovatie en verbeteringen van de woningvoorraad.

Creëer daarmee draagvlak voor het plan:

- Erfpachter is nooit gewaarschuwd voor canon verhogingen door verbouwingen.
- Waarmaken beloftes aan kiezers en beloftes uit Startdocument
- Verschillen met buren zijn pijnlijk zichtbaar, die vallen nu weg.
- Minder rechtszaken als gevolg van ongelijkheden.
- Lagere uitvoeringskosten door minder bezwaar.
- Is eerlijk voor elk stadsdeel, want werkt in elke BSQ.

Neem laagste WOZ binnen BSQ bij gelijke percelen



Bron: maps.amsterdam.nl/bsq

Antwoord:

- De GWC heeft geadviseerd om uit te gaan van de WOZ als representante van de marktwaarde, de gemeente volgt het advies van de GWC.
- Het kiezen van de laagste WOZ is ongewenst, zie punt 1
- Ik zie niet de relatie tussen het hanteren van een lagere WOZ en groene investeringen en onderhoud.

Punten ten aanzien van draagvlak zijn politiek en niet inhoudelijk.