Gemeente Amsterdam

1. Vragen BT van 30 maart 2017

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Bijlagen:	Notitie 1a. "Afslag bij verhuurde woningen", notitie 1b. "Artikel 11.3.c . uit de AB2000", notitie 1c. "abstractieniveau bij grondwaardeberekening conform GWC-advies"
Datum	31 maart 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Ten aanzien van de afslag bij verhuurde woningen:
    a. Kennis te nemen van de notitie "afslag bij verhuurde woningen"
    b. In te stemmen met het hanteren van een afslag van 5%-punt op de BSQ indien er sprake is van de bestemming verhuur.
2. Ten aanzien van het canonpercentage bij deskundigen:
    a. Kennis te nemen dat het canonpercentage van deskundigen niet van invloed is op de door Rebel gehanteerde deskundigenafslag
    b. In te stemmen met een deskundigenafslag van 25% bij de berekening van de inkomsten uit het huidige stelsel.
3. Vaststelling grondwaarde door deskundigen:
    a. Kennis te nemen van de grondquotes zoals die bij canonherzieningen van toepassing zijn en hoe de aanname van een maximale grondquote van 15% zich daartoe verhoudt
    b. In te stemmen met het ongewijzigd laten van de deskundigenafslag van 25%.
4. Ten aanzien van artikel 11.3.c.:
    a. Kennis te nemen van de notitie "Artikel 11.3.c. uit de AB2000"
    b. In te stemmen met het niet corrigeren van alle woningen op basis van het principe van verhuurde staat
    c. In te stemmen met het niet verder verlagen van de BSQ's om de effecten van een modelmatige benadering te compenseren
    d. Kennis te nemen van de overwegingen ten aanzien van de bezwaarmogelijkheid opstalwaarde
    e. In te stemmen met het niet openstellen van de bezwaarmogelijkheid voor vastgestelde opstelwaardes.
5. Financiële effecten van de beoogde wijzigingen:
    a. Kennis te nemen dat berekeningen ten aanzien van de verschillen beschikbaar zullen zijn in het BT van 18 april.
6. Beroepsmogelijkheid
    a. Kennis te nemen van de mogelijkheden en consequenties van een beroepsmogelijkheid
    b. In te stemmen met het niet instellen van een beroepsmogelijkheid.

Inleiding

Op 21 maart heeft het BT aangegeven welke uitgangspunten ten grondslag moesten liggen aan de te wijzigen Overstapregeling, Grondwaardebepaling en Aanvullende beleid.

De uitgangspunten die zijn meegegeven waren:

1. Uitgaan van de laagste van de 2 WOZ-waarden te nemen: 1-1-2014 of 1-1-2015 en dit ook betrekken bij de berekening van de BSQ's.
2. Aanpassing van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:
   a. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
   b. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
   c. Aanpassen opstalwaarde vanwege technische wijzigingen
   d. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen.
3. De BSQ wordt aan de bovengrens afgetopt op 49%, alle hogere BSQ's worden verlaagd naar 49%.
4. Het beslismoment voor overstap wordt verlengd tot en met 2019, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 gaat in op 1-1-2017. Hierdoor kan tot 2020 gebruik gemaakt worden van de WOZ2014, danwel WOZ2015, de BSQ's uit 2017 en het canonpercentage van 2,39%.
5. Het vangnet voor bestaande erfpachters wordt versterkt door de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling tot moment van verkoop woning.
6. Op het moment van overstap kan een erfpachter er voor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen en voor het voortdurende tijdvak canon te blijven betalen (beide afkopen kan ook).
7. Er komt geen mogelijkheid om bij overstappen direct over te stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag.
8. Er geldt een overstappremie van 25%.
9. De depreciatie blijft op 10%.
10. De notariskosten bij overstap komen voor rekening van de erfpachter.
11. Erfpachters die niet de bestemming wonen hebben kunnen niet overstappen.
12. Voor de inkomsten bij een gelijkblijvend voortdurend erfpachtstelsel wordt uitgegaan van een deskundigenafslag van 25% (gewogen gemiddelde van 13,6% en 26,7%).

Op 1 punt was er nog geen helderheid. Dat betrof de vraag omtrent de afslag voor verhuur. Op dat punt werden er 2 vragen bij team VES neergelegd:

- Zou voor de afslag van verhuurde woningen niet gebruik moeten/kunnen worden gemaakt van de methode leegwaarderatio van de Belastingdienst?
- Moet artikel 11.3.c. geen effect hebben op de wijze waarop de marktwaarde van alle woningen moet worden bepaald?

De bedoeling was om deze 2 vragen te beantwoorden in het eerstvolgende BT (18 april).

Op basis van de BT besluiten zijn alle 5.000 BSQ's opnieuw berekend en is Rebel gestart met het op basis daarvan doorrekenen van de effecten. We zijn met het team nu gefocust op het voorbereiden van de collegevoordrachten en de bijlagen die 18 april ter besluitvorming in het BT gereed moeten zijn om op 2 mei door het college kunnen worden vastgesteld. Het gaat daarbij om de volgende collegevoordrachten en bijlagen:

Overstapregeling

- Collegevoordracht
- Brief aan de raad
- Nota van Beantwoording
- Overstapregeling
- Rapport Rebel
- Raadsvoordracht
- Zes antwoordbrieven raadsadressen.

Beleid grondwaardebepaling

- Collegevoordracht
- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
- Verschillen grondwaardebepaling tussen grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode.
- Toelichting herbouwkosten
- Lijst BSQ's
- Raadsvoordracht.

Aanvullend erfpachtbeleid

- Collegevoordracht
- Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
- Beleid samenvoegen
- Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
- Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
- Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
- Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak
- Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Beleid aktekosten
- Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening
- Afkoopinstructie
- Raadsvoordracht

Beantwoording schriftelijke raadsvragen Overstapregeling en beleid grondwaardebepaling

- Collegevoordracht
- Beantwoording vragen Van Osselaer d.d. 17 januari
- Beantwoording aanvullende vragen Moorman d.d. 1 februari
- Beantwoording aanvullende vragen Dijk d.d. 27 februari
- Beantwoording aanvullende vragen Van Osselaer d.d. 28 februari
- Beantwoording aanvullende vragen Van Osselaer d.d. 15 maart

De bovengenoemde stukken worden inhoudelijk en qua toon uitgewerkt op basis van de BT besluiten van 21 maart.

Gezien de door het BT gestelde vragen op 30 maart zou het kunnen dat er nog aanpassingen worden gewenst. Aanpassingen kunnen natuurlijk altijd maar zullen tot gevolg hebben dat we het tijdspad van besluitvorming moeten aanpassen. Op zich kan dat. Als we de raad van 7 juni niet halen kunnen we ook uitwijken naar de raad van 28 juni of 19 juli.

Gezien de nieuwe vragen, en het vermoeden dat er nog een discussie over de uitgangspunten van de Overstapregeling bestaat, hebben we vandaag tijd vrijgemaakt om de vragen (deels wat kort door de bocht) te beantwoorden. De uitwerkingen kennen niet de grondigheid die we gewenst vinden gezien de impact van de gestelde vragen. Er ontbreekt de tijd om de notities volledig op de inhoud en de financiële en juridische effecten te toetsen. De notities moeten dan ook worden gezien als voorlopig en dat brengt risico's met zich mee.

In dit stadium van voorbereiding van de collegevoordrachten wil ik hier een zorg en risico's benoemen.

We hebben de afgelopen 2,5 jaar zorgvuldig en gestructureerd het nieuwe erfpachtstelsel vormgegeven. Dat betekende dat onderwerpen intern zorgvuldig zijn voorbereid, vervolgens financieel en juridisch beoordeeld of vertaald, en (veelal verschillende keren) besproken in het BT.
De vragen die nu worden gesteld grijpen deels terug op eerder gemaakte afwegingen zonder dat er de tijd is dezelfde mate van zorgvuldigheid aan de dag te leggen. Dat is een groot risico waar het gaat om de juridische houdbaarheid van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid evenals de juridische houdbaarheid van het huidige stelsel en de daarin uitgevoerde CHET's en lopende rechtszaken.

De uitwerking die in deze notitie is opgenomen kent niet dezelfde brede afweging en toetsing als eerder uitwerkingen en besluiten die in het BT zijn genomen. Het is sterk te adviseren om meer tijd te nemen om de uitwerking van de consequenties het juridisch juist inbedden daarvan goed te kunnen doen om niet op een later moment tot de conclusie te komen dat we vlak voor de finish keuzes hebben gemaakt die kwetsbaar blijken te zijn.

Welk perspectief is er ontstaan met de BT besluiten van 21 maart
De uitgangspunten die het BT op 21 maart heeft geformuleerd voor de Overstapregeling en de Grondwaardebepaling leiden tot een overstap die financieel en qua veiligheid voor de erfpachter echt anders uitpakt dan de versie die in de inspraak voorlag. Dit resulteert in een regeling die voor een belangrijk deel tegemoet komt aan de bezwaren van erfpachters. De boodschap over de gewijzigde regeling zou de volgende kunnen zijn.

"Het college wil, net zoals de erfpachters, een Overstapregeling die redelijk en billijk is. Gehoord de vele kritische insprekers heeft het college de Overstapregeling daarom aangepast.
Het college heeft de systematiek zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd en zoals ook door het college in de inspraak is gepresenteerd aan de hand van deinspraakreacties aangepast. Het college vindt de door de Grondwaardecommissie geadviseerde residuele methode, waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de WOZ te verlagen met de herbouwkosten, de meest geschikte methode en houdt

daar aan vast. Wel is het college van mening dat de methode transparant en herleidbaar moet zijn en natuurlijk redelijk en billijk. De doorgevoerde aanpassingen hebben dan ook op die punten betrekking.

De belangrijkste aanpassingen die het college ten opzichte van de Overstapregeling zoals deze voor inspraak voorlag, heeft gedaan zijn de volgende:

1. *Overstappen in 2017 kan op basis van de WOZ van 1-1-2014 of 1-1-2015, de laagste van deze 2 WOZ-waardes zal worden toegepast.*
2. *Er zijn aanpassingen in de methode Grondwaardebepaling doorgevoerd. De herbouwkosten zijn aangepast (verhoogd) door onder andere het opnemen van de funderingskosten en het verhogen van de kwaliteitstoeslag. Het gevolg daarvan is dat de BSQ's substantieel lager uitkomen.*
3. *De gemiddelde BSQ's komen uit op 23% voor meergezins- en 21% voor eengezinswoningen. De hoogste BSQ zou met de aanpassingen uitkomen op 67%. Het college vindt dat de maximale BSQ 49% zou moeten zijn. Als gevolg van die keuze worden 1.200 BSQ's 'afgetopt'.*
4. *Erfpachters die besluiten over te stappen krijgen een overstappremie van 25% op het canonbedrag of afkoopsom. Het college wil op deze manier overstappen naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk maken.*
5. *Het college verlengt de periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 (of 1-1-2015) en het canonpercentage van 2,39%. Erfpachters die in 2017, 2018 of 2019 overstappen krijgen allemaal de mogelijkheid om van hetzelfde aanbod gebruik te maken.*
6. *Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag hebben, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak toch groot zijn. Voor erfpachters die daardoor in de problemen komen biedt het college de mogelijkheid van uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen.*

De volgende aspecten in de Overstapregeling blijven ongewijzigd ten opzichte van de versie die in de inspraak voorlag:

1. *De Algemene Bepalingen 2016 zijn in juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld evenals het canonpercentage, deze worden van toepassing bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.*
2. *Overstappen is vrijwillig, de erfpachter behoudt het recht om te kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij de erfpachter van deskundigen gebruik kan maken voor het vaststellen van de erfpachtkosten.*
3. *De grondwaarde wordt residueel bepaald door de WOZ te verlagen met de herbouwkosten. De grondwaarde wordt vervolgens weergegeven als percentage van de WOZ, de individuele grondquote.*
4. *Per straat worden de individuele grondquotes gemiddeld tot de Buurtstraatquote (BSQ) waarmee voor iedere woning de grondwaarde kan worden bepaald door de WOZ te vermenigvuldigen met de BSQ.*
5. *De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de grondwaarde te verlagen met een depreciatie van 10%*
6. *Het canonbedrag wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage (nu 2,39%) en het canonbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de werkelijk opgetreden inflatie.*
7. *De afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde van de canonverplichtingen te berekenen op basis van de parameters van het canonpercentage. Bij einde tijdvak of een nieuwe uitgifte is de afkoopsom gelijk aan het canonbedrag gedeeld door het canonpercentage.*

8. *Het huidige betaalregime blijft tot het einde van het huidige tijdvak van kracht, als de erfpachter nu canon betaalt dan blijft die canonverplichting tot het einde van het huidige tijdvak van kracht. De erfpachter kan kiezen om de canon af te kopen.*

De gemeente heeft daarnaast in de raadsvoordrachten en onderliggende rapporten beoogd om alle relevantie informatie transparant en toegankelijk op te nemen. Zo is er een toelichting op de herbouwkosten per woningtype opgenomen. Op die manier zijn erfpachters in de gelegenheid om zich in de methode te verdiepen en te begrijpen op welke manier de erfpachtkosten tot stand komen.

Wat betekent het nieuwe voorstel voor de inkomsten van de gemeente Amsterdam
Als gevolg van de maatregelen zoals die door het college zijn genomen veranderen de inkomsten voor de gemeente de komende jaren niet. Op de lange termijn zullen de inkomsten dalen en sterker dan in het voorstel dat in de inspraak voorlag. De mate waarin de inkomsten dalen is afhankelijk van het aantal tussentijdse overstappers.

Ook zullen de gemeentelijke inkomsten indien erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht lager zijn dan wanneer erfpachters in het voortdurende stelsel blijven. Naar aanleiding van schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van Osselaer (D66) heeft het college de prognose van de inkomsten van het voortdurende stelsel bij ongewijzigd beleid naar beneden bijgesteld. Bij deze prognose, zoals die door het adviesbureau Rebel is gemaakt, werd tot dusverre uitgegaan van een afslag van 13,6% als gevolg van het deskundigenoordeel. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze afslag geen goede afspiegeling is van de afgelopen jaren. Uit vergelijking van ruim 900 dossiers heeft het college geconcludeerd dat een afslag van 25% moet worden gehanteerd om tot een goede prognose van de inkomsten bij ongewijzigd beleid te komen.
Het verschil tussen het nieuwe voorstel voor de Overstapregeling is daardoor minder groot dan op basis van de in de inspraak voorliggende stukken zou worden verwacht.

Ad 1. Afslag bij verhuurde woning
In notitie "Afslag bij verhuurde woningen" (zie bijlage) is toegelicht op welke wijze de methode "leegwaardebepaling" werkt en hoe die zich verhoudt tot het voorstel dat in de inspraak lag om voor verhuurde woningen een afslag van 5% te hanteren.

Alles overziend verzoeken we het BT om vast te houden aan het voorstel van de inspraak:

- Bij de bestemming verhuur wordt een afslag toegepast van 5% punt op de BSQ.
  Deze methode is eenvoudig uitvoerbaar, in de praktijk van het erfpachtbeheer uitvoerbaar en is gebaseerd op de specifieke Amsterdamse situatie waar huurwoningen aanzienlijk meer waard zijn dan in de rest van Nederland.

De leegwaarderatio wordt door de fiscus gehanteerd voor verhuurde woningen in geheel Nederland, en is daarmee niet toegesneden op de Amsterdamse marktsituatie. Bovendien is de rekentabel die de fiscus voor de leegwaarderatio hanteert al jarenlang niet meer aangepast (vergelijk bijv. de vermogensrendementsheffing, waarbij de fiscus jarenlang is uitgegaan van een fictief rendement van 4%, dat in de praktijk door spaarders nooit gerealiseerd kon worden).
De methode van de leegwaarderatio leidt tot een afslag van gemiddeld 25% in plaats van 5% die zich niet verhoudt tot het gemeentelijke beleid tot nu toe en het door Jacobus Recourt in beeld gebrachte waardeverschil. Daarnaast vergt de leegwaarderatio methode nog veel uitwerking en zullen er op het

gebied van handhaving extra inspanningen vereist zijn omdat, vanwege het marktcontraire karakter, het ontduiken van de regelgeving op dit punt lucratief kan zijn.
Een bijkomend nadeel is, wanneer de Overstapgrondwaarde berekend wordt o.b.v. een afslag van gemiddeld 25%, de berekende grondwaardestijging bij uitponden (toekomstige bestemmingswijziging huur naar koop), met 25% hoger dan marktconform wordt (want 5% is in Amsterdam een marktconform verschil).
Het kiezen voor een individuele benadering van de methode leegwaarderatio zal leiden tot een nog grotere complexiteit en financieel effect (mede vanwege de hoge uitvoeringskosten die het individuele maatwerk met zich meebrengt) evenals een toename van de druk op handhaving.

Ad 2. Canonpercentage door deskundigen
Vraag BT:
De deskundigen maken gebruik van de rekenwijze van de Amsterdam School of Real Estate voor vaststelling van de canon. De rekenkamer heeft in haar onderzoek in 2012 ook geconcludeerd dat deskundigen lagere canonpercentages gebruiken.
Is in de berekening van de inkomsten van het huidige systeem gerekend met een lager canonpercentage bij herziening door experts? Zo nee, hoe verschuift de lijn wanneer dit wel gebeurt?

Antwoord:
Bij de berekeningen van de inkomsten uit het huidige stelsel houdt Rebel conform het BT-besluit van 21 maart nu een deskundigenafslag van 25% aan. Deze deskundigenafslag is gestoeld op het verschil tussen de grondwaarde van de gemeente en de mening van deskundigen over de grondwaarde. Op deze manier is ook de deskundigenafslag van 13,6% in het rekenkameronderzoek bepaald en dat is de reden dat we de grondwaarde als verschil voor het bepalen van de 25% aanhouden.
Canonpercentages verschillen door de tijd, van zowel deskundigen als ook van de gemeente.
Het voorstel is om als uitgangspunt het verschil in grondwaarde aan te houden.

Een analyse van wat het verschil is als naar canonpercentage van deskundigen wordt gekeken en hoe zich dat zou verhouden tot Rebel is op dit moment niet gemaakt.

Ad 3. Vaststelling grondwaarde door deskundigen:
Vraag BT:
Deskundigen komen in de regel uit op een netto grondquote van 10-15%, dus bij dure huizen geven ze een grote 'korting' t.o.v. de gemeentelijke aanbieding, bij goedkopere huizen geven ze een lagere of geen 'korting'

- Op basis van welke herzieningen is dit gebeurd en in hoeverre zijn deze representatief? (Maw: wat is de buurtstraatquote in deze buurten)
- Wat gebeurt er met de inkomsten als we een netto grondquote van 15% als maximum nemen in de berekening van de toekomstige inkomsten uit het oude systeem?

Antwoord:
De conclusie dat de netto grondquote bij deskundigen uitkomt op 10-15% is niet juist. Onderstaand worden drie methodes die deskundigen hebben gehanteerd en die tot relatief lage grondquotes leidden toegelicht. De methodes worden niet meer gehanteerd maar hebben wel bijgedragen aan het beeld.

Het meest recente (concept) deskundigenrapport kent overigens een grondquote van 54%.

Methode 1 – vernietigd in relatie tot NLVE-vonnis
In de periode 1990 tot 2010 deden de deskundigen bij de CHET veelal standaard:
Grondwaarde = woningwaarde x 22% grondquote x 0,60 (= -/- 40% depreciatie).
Die 22% (heel soms was het 20% of 23%) was dan altijd onderbouwd met "professionele intuïtie" alsmede "historische reeksen" (die "historie" was dan altijd hun eigen traditie).

Rond 2010 heeft de rechter, in het NLVE-vonnis, geoordeeld dat deze manier van waardebepaling te kort door de bocht was, en dat deze onderbouwing niet kon volstaan. Ook het door de rechter vernietigde Honnebier-rapport uit de jaren '90 was op die 22%-methode gebaseerd.
Sindsdien zijn deskundigen van deze methode afgestapt en wordt veelal gebruik gemaakt van de residuele methode, waarbij deskundigen een eigen lijn kiezen m.b.t. de depreciatie. Grosso modo kan worden gesteld, dat het verschil in grondwaarde tussen aanbieding en taxatie sindsdien is afgenomen.

Methode 2 – Tijdelijke methode 2010
In 2010 is door een klein aantal taxateurs een alternatieve taxatiemethode gehanteerd.
Bij deze taxatiemethode werd niet getaxeerd op actuele grondwaarde, maar op een gemiddelde van 1985 en 2010.

Kenmerkend voor deze methode is dat er twee grondquotes zijn berekend:
1. Een actuele bruto grondquote van ca. 46%
2. Een uiteindelijk gehanteerde netto grondquote van ca. 12%

Het verschil tussen deze 46% en 12% komt niet alleen door de depreciatie, maar vooral doordat de taxateurs in deze casus de 46% grondquote niet hebben toegepast op de actuele woningwaarde in 2010, maar op de gemiddelde woningwaarde in 1985-2010. Daarmee verkleinde de grondquote van 46% naar 12%.
De 25-jaarstermijn (1985-2010) was door de taxateurs vrij arbitrair gekozen, en bovendien vond er geen correctie plaats voor het prijspeil (bedragen prijspeil 1985 en prijspeil 2010 werden bij elkaar opgeteld alsof het "dezelfde" bedragen waren).

Naar aanleiding van deze rapporten heeft de gemeente overleg gehad met de taxatiecommissie van de MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam). Dit overleg ging niet over de uitkomst van de berekening, maar over de onderbouwing, de consistentie en de juridische houdbaarheid van deze methode.
Naar aanleiding van deze gesprekken heeft de taxatiecommissie van de MVA geconstateerd dat deze berekeningswijze voor CHET-taxaties onvoldoende onderbouwd was.
Sindsdien is deze rekenmethode niet meer toegepast bij CHET-taxaties. De in 2010 in de betreffende rapporten toegepaste rekenmethode kan dan ook worden gezien als een incidentele situatie, die niet maatgevend is voor het algemene beeld inzake CHET-taxatierapporten.
Buiten 2010 is deze taxatiemethode verder niet meer gehanteerd.

Door de Grondwaardecommissie (in het rapport "Schoon Schip", juni 2015) is op blz. 91 opgemerkt, inzake taxateursrapporten bij de CHET:

> *De erfpachter hoeft het voorstel van de gemeente niet te accepteren. In dat geval treedt een waarderingsprocedure met externe taxateurs in werking. Deze externe taxateurs bepalen de residuele grondwaarde op*

basis van de geschatte transactiewaarde van de woning, gecorrigeerd voor de geschatte opstalwaarde. Op de uitkomst worden door de externe taxateurs vervolgens zeer forse afslagen toegepast om tot een canongrondslag te komen (...).
De motivatie voor deze afslagen beoordeelt de commissie als bijzonder dun. Bovendien krijgt de commissie de indruk dat er door externe taxateurs steeds nieuwe argumenten worden gezocht om de canon naar beneden bij te stellen.

De afslagen die nu door taxateurs worden gehanteerd zijn willekeurig (...). De afslagen die worden toegepast zijn historisch bepaald en missen een ratio.
Opgemerkt moet worden dat de afslagen voorbij schieten aan het oorspronkelijke doel van de inschakeling van taxateurs (...).
Naar de mening van de Commissie is dit proces van vaststelling door "externe taxateurs" buitengewoon ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De uitkomst, de canongrondslag, lijkt meer een benadering van wat maatschappelijk, of in het licht van de historie, een aanvaardbare canongrondslag is dan dat het afspiegeling is van de residuele grondwaarde.

Methode 3 – gehanteerde methode sinds 2012
Sinds 2012 hanteren de meeste deskundigen een residuele methode, waarbij zij op onderdelen anders rekenen dan de gemeente. Deze methode is ontstaan n.a.v. de onderbouwingseisen in het NLVE-vonnis.
Uit een interne steekproef van 10 taxatierapporten vanaf 2013 (verspreid over 4 stadsdelen) blijkt dat de grondquote (vóór depreciatie) in deze rapporten varieert van 11% tot 57%. Gemiddeld hebben deze 10 rapporten een grondquote van 34% (vóór depreciatie) en van 21% (na depreciatie).

Ad 4. Artikel 11.3.c. uit de AB2000
Vraag BT:
AB2000 gaat uit van een waardering van grond en opstal in **verhuurde of gebruikte staat** voor *alle* woningen op erfpachtgrond, de WOZ waardering gaat uit van leegwaarde.
- Hoe gaan we hiervoor corrigeren?

We gebruiken een **modelmatige benadering** waarin eerst de herbouwwaardes worden geschat aan de hand van een model en daarna de hieruit voortkomende grondquotes worden gemiddeld in een BSQ. Dit zorgt er per definitie voor dat een significant deel van de erfpachters een te lage schatting van hun herbouwwaarde krijgt.
- Kunnen we een marge aannemen om te compenseren voor de modelmatige benadering? Waarom wel/niet?
- Kunnen we voorzien in een bezwaarmogelijkheid tegen de vaststelling van de opstalwaarde, zoals deze ook bestaat bij bijvoorbeeld van de WOZ waarde?

Antwoord:

Corrigeren voor leegwaarde?
De aanname die wordt gedaan alsof voor alle woningen een afslag moet worden gehanteerd als ware de woning wordt verhuurd is onjuist.
De AB2000 gelden zowel voor wonen als voor niet-wonen. Artikel 11.3 is niet specifiek op wonen gericht, maar doelt mede op niet-woonbestemmingen. Vooral bij niet-woonbestemmingen kan er sprake zijn van een leegstandsrisico. Door in die gevallen uit te gaan van een "verhuurde staat" wordt

voorkómen, dat dan een residuele grondwaarde van nihil ontstaat, door het toevallige feit dat de huurinkomsten, op het moment van canonvaststelling, door de leegstand nihil zouden zijn.
Het onderscheid dat in artikel 11.3.c. wordt gemaakt tussen de "verhuurde staat" en "gebruikte staat" heeft ook een relatie met de bestemming:

- als in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning 'is opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde staat.
- Als in de erfpachtakte de bestemming 'koopwoning' is opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in gebruikte staat.

Met andere woorden, voor de waardebepaling van woningen kan sprake kan zijn van 2 situaties. Een waarde in verhuurde en een waarde in gebruikte staat. De aangehaalde zinsnede in artikel 11.3.c is dus niet bedoeld voor koopwoningen.

In notitie "Artikel 11.3.c. uit de AB2000" wordt het nog gedetailleerder toegelicht.
Het advies in deze notitie is dat het niet nodig is om hiervoor te corrigeren.

Compensatie voor modelmatige benadering?
Ten aanzien van de modelmatige benadering wordt gevraagd om een marge op te nemen vanwege de modelmatige benadering. Het BT heeft er eerder voor gekozen om voor het schaalniveau van de BSQ te kiezen om zo in staat te zijn voor de hele straat de grondwaarde te kunnen vaststellen en verschillen die er zijn uit te middelen en grote individuele fouten te voorkomen.

De methode is fijnmazig (5.000 BSQ's) en veel fijnmaziger dan de huidige methode van 400 buurten. Er ligt eigenlijk geen logica in een afslag voor deze middeling omdat de kern van de methode is juist door het kiezen van het niveau van de BSQ individuele fouten te voorkomen en een grondquote te bepalen die recht doet aan de locatie. Het is niet zo dat als een object individueel een lagere grondquote heeft dan het gemiddelde in de straat de BSQ (het gemiddelde) te hoog is. Het kan namelijk goed zijn dat de WOZ relatief laag is omdat opstallen, bijvoorbeeld wegens achterstallig onderhoud, minder waard zijn. In de methodiek krijgen deze objecten desondanks een opstalwaarde alsof het onderhoud niet achterstallig is en dus een te hoge opstalwaarde toebedeeld. Op deze manier kunnen er op objectniveau allerlei verschillen ontstaan die ongewenst zijn. Dit is de reden dat het college heeft gekozen om uit te gaan van het gemiddelde in een straat. Op deze manier worden grote fouten voorkomen..
In de notitie "abstractieniveau bij grondwaardeberekening conform GWC-advies" uit november 2015 kunnen de overwegingen voor dit abstractieniveau nog eens worden nagelezen (zie bijlage 1c).

Als het BT wil dat mensen die door de middeling een hogere grondquote krijgen dan de individuele grondquote dan zou moeten worden overwogen om van de middeling af te stappen en de grondwaarde per erfpachter individueel moet worden bepaald om specifiek recht te doen alle facetten van het individuele perceel.. Deze optie betekent echter dat we afstappen van de Overstapregeling in de vorm waarin we die in de inspraak hebben voorgelegd en zoals we die op basis van de besluiten van 21 maart aan het uitwerken zijn. Dat kan maar dan moeten we een andere Overstapregeling gaan maken en een nieuw beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten moeten ontwerpen, die veel meer werklast en uitvoeringskosten kent. Wanneer voor alle woningen maatwerk moet worden toegepast,

is het onmogelijk om tussentijdse Overstap mogelijk te maken. Overstappen kan dan alleen aan het einde van het tijdvak. Daarbij zullen ook de uitvoeringskosten exponentieel toenemen.

Bezwaarmogelijkheid opstalwaarde

- Er is vanwege transparantie en uitvoeringsoverwegingen gekozen voor een modelmatige benadering, waarbij de herbouwkosten door een extern bouwkostenbureau zijn geadviseerd. Hier past een bezwaarmogelijkheid op de opstalwaarde niet bij, vanwege de volgende redenen:. Veel erfpachters zullen bezwaar aantekenen en er ontstaat discussie over wat wel en wat niet wordt meegerekend. Dat betekent veel werk en lange doorlooptijden. Mogelijk tot de rechter aan toe.
- Het generieke en voorspelbare systeem is niet meer mogelijk omdat BSQ's niet te berekenen zijn, daarmee wordt het feitelijk een individueel maatwerk systeem.
- Het maatwerk leidt tot een groot tijds- en kostenbeslag.
- Het is moeilijk, zo niet onmogelijk, een consequent beleid te voren en er is gevaar voor willekeur (iedere deskundigencommissie heeft zijn eigen oordeel)

Als het BT deze lijn zou willen kiezen dan kan dat maar dan moet opnieuw begonnen worden en een andere Overstapregeling en een nieuw beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten worden gemaakt.

Daarnaast geldt als jurisprudentie m.b.t. inschakeling deskundigen bij erfpachtvaststellingen:

- Bij vrijwillige aanpassingen van het erfpachtcontract volstaat een gemeentelijke aanbieding
- Bij onvermijdelijke aanpassingen van het erfpachtcontract (zoals een CHET) moet onafhankelijke toetsing mogelijk zijn

Omdat de Overstap vrijwillig is (dit is één van de uitgangspunten van de VES), is het consequent om dan geen derdentoetsing in de Overstap te betrekken.

In het geval het BT toch een betere borging van de voorstelellen wenst zou het beter zijn om een commissie van wijzen jaarlijks de methode Grondwaardebepaling (inclusief BSQ en herbouwkosten) te laten toetsen om zo te weten of de benadering van de gemeente voldoende recht doet aan de belangen van een ieder. Die aanpak leidt eveneens tot de gewenste borging, maar leidt tot veel minder uitvoeringskosten en veel minder tijdsbeslag, en is daarmee veel efficiënter. Bovendien wordt daarmee willekeur voorkomen.

Ad 5. Resultaten van de beoogde wijzigingen

Vraag BT:

- Wat is met de nieuwe berekening de gemiddelde prijsstijging a.g.v. de nieuwe methodiek? (was 73%) t.o.v. deskundigenpraktijk en t.o.v. gemeentelijke aanbieding?
- Wat is de verandering ten opzichte van de verschillende clusters zoals gedefinieerd door Rebel?

Antwoord

Deze vragen kunnen op dit moment niet worden beantwoord. Rebel is gestart met het doorrekenen van de resultaten. Deze Rebel rapportage en de verschillennotitie zullen onderdeel uitmaken van de BT stukken van 18 april.

Ad 6. Beroepsmogelijkheid

Vraag BT:

Voor overstappers geldt geen mogelijkheid om een beroep te doen op een deskundigenoordeel. Ook andere 'beroepsmogelijkheden' ontbreken voor overstappers. Wij denken dat het goed zou zijn als deze wel worden ingebouwd.

Antwoord:

Er is in het BT verschillende keren gesproken over de beroepsmogelijkheden bij het overstappen.
Van belang is om 2 momenten onderscheiden:

- Tussentijdse overstap
- Overstap aan het einde van het tijdvak

Tot nu toe is de lijn dat de overstap vrijwillig is en dat erfpachters zowel tussentijds als aan het einde van het tijdvak gewoon een afweging kunnen maken welk aanbod (voortdurend 50 jarig tijdvak of eeuwigdurend tijdvak) voor hen het meest aantrekkelijk is.
Ook blijft de mogelijkheid van het inroepen van deskundigen aan het einde van het tijdvak mogelijk op het moment dat een erfpachter kiest voor een opvolgend voortdurend in plaats van een opvolgend eeuwigdurend tijdvak.

In het BT is lang stil gestaan bij de mogelijkheid om aan het einde van het tijdvak eeuwigdurende erfpacht verplicht te stellen. De reden dat het BT hier niet voor heeft gekozen is omdat op dat moment deskundigen zouden kunnen worden ingeroepen om het aanbod van de gemeente te beoordelen. Dit werd als zeer ongewenst gezien. De deskundigenpraktijk is immers ondoorzichtig, onvoorspelbaar en lokt willekeur uit en lijkt alleen maar ten doel te hebben om de aanbieding van de gemeente te verlagen. Sommige deskundigen adverteerden zelfs met: "heeft u een aanbieding van de gemeente, wij komen altijd lager uit".
De afgelopen decennia zijn de CHET-taxatierapporten veelvuldig onderwerp geweest van langlopende juridische procedures. Veelzeggend is, dat in de meeste van deze procedures het gemeentelijke erfpachtbeleid overeind bleef, maar dat de onderhavige taxatierapporten door de rechter werden vernietigd wegens inhoudelijke gebreken. De vernieuwing van het erfpachtstelsel was juist mede bedoeld om dit soort jarenlange onzekerheid voor erfpachters te voorkómen.

Op het moment dat de deskundigenprocedure ook voor de overstap van toepassing wordt dan biedt een generieke methode geen zekerheid voor mensen. Een deskundigenoordeel op de methode leidt er toe dat de methode onder druk zal staan en de beoogde transparantie voor erfpachters verdwijnt en de willekeur bij grondwaardebepaling blijft bestaan.

Daarbij komt dat dit tot een enorme toename van de hoeveelheid werk leidt. Erfpachters zullen hier massaal gebruik van maken. De overstapregeling wordt dan praktisch onuitvoerbaar.
Als de bezwaarmogelijkheid moet worden ingebed dan moeten we een andere Overstapregeling maken. Een overstapregeling die tussentijds overstappen niet mogelijk maakt en waarbij de residuele grondwaarde berekenen door de WOZ te verlagen met de herbouwkosten.
Dit heeft tot gevolg dat erfpachters nu niet kunnen overstappen en de onzekerheid van de toekomst blijft bestaan.

NB. De notities voor deze weekendmap zijn parallel aan aanlevering aan het BT, aangeleverd aan BA, DJZ en DMC.