Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Schriftelijke vragen

Jaar	**2017**
Afdeling	**1**
Nummer	**408**
Datum akkoord	**college van b&w van 9 mei 2017**
Publicatiedatum	**17 mei 2017**

Onderwerp

Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen van het lid Dijk van 27 februari 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

Op 19 februari 2017 is de inspraakperiode voor de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht afgerond. Er zijn ongeveer 6000 inspraakreacties ontvangen. De VVD heeft naar aanleiding van reacties tijdens de inspraakperiode vragen over de overstapregeling. Deze vragen zijn aanvullend op de door respectievelijk het lid Van Osselaer en het lid Moorman gestelde vragen.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Dijk, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende aanvullende schriftelijke vragen – op de schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 17 januari 2017 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 406) en de schriftelijke vragen van het lid Moorman van 1 februari 2017 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 407) – aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1.

a. Kan een toelichting worden gegeven op de zin: “over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt of hoe hoger de buurtstraatquote (BSQ) is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten tussen beide stelsels”?

Antwoord 1a

Rebel heeft in haar rapportage[1] geconcludeerd dat voor veel erfpachtrechten geldt dat de canon lager zal zijn als erfpachters in 2017 tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht (doorgetrokken zwarte lijn in figuur 1 op bladzijde 4 van het rapport van Rebel) dan wanneer ze blijven in het voortdurende stelsel (rode lijn in dezelfde figuur) of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht aan het einde van het tijdvak (gestippelde zwarte lijn). De orde van grootte van het verschil in canon verschilt echter per erfpachtrecht. Rebel concludeert dat gemiddeld genomen de canons (bezien over de komende 100 jaar) bij overstappen in 2017 versus blijven in het voortdurende stelsel voor erfpachters waarvan het huidige voortdurende tijdvak

[1] Rapport “Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten” d.d. 13 december 2016 (bijlage bij de voordracht ´Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht” voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017).

net is gestart (dus waarvan het einde van hun tijdvak nog ver in de toekomst ligt) en erfpachters met een hoge buurtstraatquote dichter bij elkaar liggen dan dat het geval is bij erfpachters waarvan het huidige voortdurende tijdvak bijna is afgelopen dan wel een lage buurtstraatquote hebben.

b. Over welke beide stelsels wordt gesproken?

Antwoord 1b
Over enerzijds het eeuwigdurende stelsel waarbij de erfpachtkosten tot stand komen aan de hand van de methode van Grondwaardebepaling met BSQ, het canonpercentage dat voor eeuwigdurende erfpacht geldt en de bij de AB2016 behorende wijze van indexering en afkopen van de canon. En anderzijds het voortdurende stelsel waarbij de erfpachtkosten tot stand komen op basis van de huidige methode van Grondwaardebepaling (grondprijsbeleid 2016), het canonpercentage dat geldt binnen het voortdurende stelsel, de bijbehorende (gematigde) indexering en de huidige afkoopinstructie.

c. Wat kan worden gesteld over het verschil in opbrengsten? Welk stelsel is voordeliger voor de erfpachter ten opzichte van het andere stelsel? Zijn recente (deze bestuursperiode) gewijzigde grondprijzen hierop van invloed? Zo ja, kan het college het verschil aangeven?

Antwoord 1c
De verwachte inkomsten in het voortdurende stelsel voor de komende 100 jaar zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht, waarbij de gemeenteraad de meest actuele grondprijzenlijst voor bestaande erfpachtrechten op 5 oktober 2016 heeft vastgesteld. Voor het canonpercentage in het voortdurende stelsel is uitgegaan van een inschatting van de rente over de lange termijn en is tevens rekening gehouden met het besluit van het college op 27 september 2016 dat de ondergrens van het canonpercentage bij voortdurende erfpacht 3% is. Tevens is er rekening mee gehouden dat erfpachters recht hebben op bepaling van de canon door deskundigen en dat die doorgaans lager uitkomen dan het aanbod van de gemeente. Al deze factoren zijn van invloed op de verwachte toekomstige inkomsten uit het voortdurende erfpachtstelsel.
Als het voortdurende erfpachtstelsel wordt vergeleken met het eeuwigdurende stelsel met de nieuwe methodiek grondwaardebepaling (WOZ x BSQ) is het voor de “gemiddelde” erfpachter voordeliger om in 2017 over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht dan in het huidige voortdurende stelsel te blijven. Als alle erfpachters in 2017 zouden overstappen zullen de inkomsten van de gemeente, bezien over 100 jaar, circa 22% lager uitvallen dan als erfpachters in het voortdurende stelsel blijven.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft in zijn nieuwe voorstel aanpassingen gedaan waardoor zowel de prognose van de inkomsten bij ongewijzigd beleid als ook de inkomsten bij de nieuwe methode van grondwaardebepaling zijn gewijzigd. Hierbij is rekening gehouden met op 5 april 2017 aangenomen motie, waarin het college wordt verzocht om als ondergrens voor het canonpercentage voor de AB2000 niet 3%, maar 1,94% te hanteren.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 408
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, maandag 27 februari 2017

R

2. Hoe zijn de BSQ's exact opgebouwd? Kan daarbij worden ingegaan op:

Antwoord 2
De wijze waarop de buurtstraatquotes in Amsterdam bepaald zijn, staat beschreven in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten"[2]. De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie (GWC), waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is per bouwtype berekend door een externe bouwkostenadviseur. Dit staat eveneens nader toegelicht in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestande rechten". De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. De quote is daarmee enkel een hulpmiddel om het residuele grondaandeel uit de objectwaarde te genereren.

Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld. Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:
- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:
- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend.

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:
- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en als de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat is meer dan € 150 per m² hoger dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Op het moment dat er geen buurtstraatquote is die voldoet aan bovenstaande criteria, wordt de buurtstraatquote bepaald door deze gelijk te stellen aan de buurtquote. De buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt. Voor elke buurt is naast de buurtstraatquote ook een buurtquote berekend.

[2] Bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017" voor de gemeenteraad van 31 mei 2017.

Tenslotte is nog bepaald dat de buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote. Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote begrensd, afhankelijk van of de buurtstraatquote meer dan 5% naar onder of naar boven afwijkt. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen zijn namelijk moeilijk te verklaren in een buurt omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt.

a. Hoe de grote verschillen tussen BSQ's in de stad worden verklaard? Vertegenwoordigd een verschil van 5% ten opzichte van 82% het werkelijke verschil in grondwaarde?

Antwoord 2a
Ja, immers de grondwaarde wordt residueel bepaald door de waarde van het object (vertegenwoordigd in de WOZ-waarde) te verminderen met de waarde die het kost om het object te realiseren (de opstalwaarde die bestaat uitbouw- en bijkomende kosten). Wat resteert is de waarde van de grond. Om vervolgens te komende tot de erfpachtgrondwaarde wordt deze waarde met 10% gedeprecieerd. Dit betekent dat een BSQ van 5% ontstaat als 95% van de totale objectwaarde (WOZ-waarde) bestaat uit de opstalwaarde.
Op de woningmarkt brengt een vergelijkbare (hetzelfde bouwtype, dezelfde oppervlakte) woning in Oud-Zuid ook veel meer op dan dezelfde woning in Geuzenveld. Het enorme verschil daartussen wordt verklaard door de locatie, ofwel de grondwaarde.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft in zijn nieuwe voorstel aanpassingen gedaan waardoor de BSQ's zijn gewijzigd. De BSQ's komen gemiddeld uit op 25% met een minimum van 5% en een maximum van 49%. In het beleid grondwaardebepaling is dit nader uitgewerkt.

b. Wat is de herkomst van de term buurtstraatquote?

Antwoord 2b
Deze term heeft het college gekozen om aan te geven dat het niet om een individuele grondquote maar om een gemiddelde grondquote van een straat gaat. Amsterdam kent een geografische onderverdeling in buurten en sommige straten zijn dermate lang dat ze in meerdere buurten liggen. Er is daarom gekozen voor de term buurtstraatquote, zodat de term aangeeft dat het ook delen van een straat kan betreffen.

c. Wordt de locatie door berekening met de WOZ-waarde en een BSQ niet dubbel geteld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2c
Nee, aan de hand van de quote kan het residuele grondaandeel uit de woningwaarde berekend worden. De WOZ-waarde vertegenwoordigt de waarde van grond en opstal samen, maar splitst deze waarde niet uit tussen grondwaarde en

opstalwaarde. Daarom moet een deel van de WOZ-waarde aan de grond worden toegerekend, en een deel aan de opstal. De buurtstraatquote is het verhoudingsgetal waarmee die verdeling kan worden gemaakt. De hoogte van de quote wordt per woning individueel bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. Vervolgens worden binnen een straat de individuele grondquotes gemiddeld tot een buurtstraatquote. Indien sprake is van een hoge WOZ-waarde is het doorgaans zo dat de opstalwaarde een kleiner aandeel uitmaakt van de totale objectwaarde en resulteert dit automatisch in een hoger grondaandeel en daarmee hogere grondquote c.q. buurtstraatquote.
Omdat de opstalwaarde van locatie bij gelijke bouwtype maar marginaal verschilt, verschilt de buurtstraatquote van locatie tot locatie. Het verschil in de hoogte van de WOZ van locatie tot locatie wordt bij gelijke bouwtypen ook voornamelijk veroorzaakt door de locatie (en dus de grondwaarde). Daardoor vertegenwoordigt de grondwaarde op de betere locatie een groter deel (hogere quote) van de WOZ-waarde.

d. Welke elementen vormen samen de BSQ, door wie en hoe zijn ze bepaald of berekend?

Antwoord 2d
Voor de BSQ wordt eerst per woning de individuele grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De WOZ-waarde wordt bepaald door rve Belastingen en voor de bepaling van de opstalwaarde heeft het college zich laten adviseren door een extern bouwkostenbureau. Een nadere toelichting op de opstalwaarde is opgenomen in de notitie “Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017”[3].

e. Sommige erfpachters hebben een eigen taxatierapport van de herbouwwaarde van een pand. Deze kan afwijken van de taxatie van de gemeente. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord 2e
De methode van grondwaardebepaling is een modelmatige methode. De methode is weliswaar veel fijnmaziger dan de huidige methode van grondwaardebepaling, maar maakt voor de bepaling van de opstalwaarde gebruik van circa twintig referentiemodellen die overeenkomen met de woning typologieën die door rve Belastingen gebruikt bij de WOZ-waardebepaling. Deze modelmatige wijze van berekenen kan afwijken van de daadwerkelijke waarde van het individuele object, maar is een zo zuiver mogelijke inschatting om de individuele daadwerkelijke waarde te benaderen.
De BSQ geeft de waarde van de locatie als percentage van de WOZ-waarde. De herbouwwaarde zijn een modelmatige schatting evenals de WOZ-waarde. Daardoor is de uitkomst van de BSQ maal de WOZ-waarde een betrouwbare bepaling van de grondwaarde. Ook als een individuele bepaling van de herbouwkosten niet helemaal juist zou zijn, dan is door het middelen toch een goede bepaling van de grondwaarde mogelijk.

[3] Bijlage bij de voordracht “Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten” voor de gemeenteraad van 31 mei 2017.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 408
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, maandag 27 februari 2017

R

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft de herbouwkosten nogmaals tegen het licht gehouden en op verschillende onderdelen de herbouwkosten aangepast. De toelichting op de herbouwkosten is opgenomen in het "beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten".

f. Erfpachters gaan uit van diverse percentages van de grondwaarde bij einde tijdvak en daarmee stroken de uitkomsten van de rekentool bij veel gevallen lang niet met de verwachtingen. Wat is de reactie van het college hierop?
Kan meer inzicht worden gegeven dan de clusters waar Rebel Group inzicht in heeft gegeven?

Antwoord 2f
Het college heeft het advies van de GWC gevolgd bij uitwerking van de methode van grondwaardebepaling. De canons en afkoopsommen die hieruit voortkomen worden gepresenteerd in de rekentool. Het college kent de verwachting van de erfpachters niet en weet derhalve niet welke erfpachtgrondwaarden erfpachters verwachten bij een canonherziening einde tijdvak. Uit de inspraak is het college inmiddels wel gebleken dat veel erfpachters op lagere bedragen hadden gerekend of in zijn geheel geen rekening hadden gehouden met canonwijzigingen.

g. Waarom worden verschillende buurtstaten in dezelfde wijk verschillend gewaardeerd? Hoe wordt de opstal gewaardeerd? Wat is de invloed van deze verschillende waardering op de BSQ?

Antwoord 2g
Verschillen in BSQ's in eenzelfde wijk kunnen ontstaan door diverse factoren. Zo kan de WOZ-waarde van de woningen in straten verschillen, omdat de ene straat bijvoorbeeld dichter bij een park ligt (doorgaans hogere WOZ-waarden) of juiste dichter bij een doorgaande weg (doorgaans lagere WOZ-waarden). Ook kan er sprake zijn van andere woningtypen in de ene straat ten opzichte van de andere straat, waardoor de opstalwaarde anders is. Tevens speelt de grootte van de woning een rol bij zowel de WOZ-waarde als de opstalwaarde en daarmee de buurtstraatquote.
Een hogere buurtstraatquote wil ook niet per definitie betekenen een hogere grondwaarde per m² aangezien de WOZ-waarde van belang is.

3. Waarom is in het nieuwe stelsel uitgegaan van alleen inflatie en niet inflatie -1% of überhaupt geen inflatie zoals in het verleden?

Antwoord 3
De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (de AB 2016) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de canon jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie en dat de canon niet wordt aangepast bij deflatie[4]. Deze indexering maakt integraal onderdeel uit van de financiële systematiek van de AB2016. Inflatie is overigens geen kostenstijging,

[4] Artikel 7 lid 4 en lid 5 van de AB 2016.

maar waardedaling van het betaalmiddel. Met indexering zorgt de gemeente er slechts voor dat de eeuwigdurende vergoeding voor het grondgebruik niet in waarde afneemt door de geldontwaarding.
Indien de AB2016 zouden uitgaan van een niet-geïndexeerde canon, zouden de aanvangscanons hoger moeten worden vastgesteld, om, genomen over 100 jaar, tot hetzelfde financiële effect te komen. Mede daarom heeft het college gekozen voor een jaarlijks geïndexeerde eeuwigdurende canon. Hierdoor kan de aanvangscanon lager worden vastgesteld dan in een stelsel met een vaste, niet-geïndexeerde canon.
Overigens wordt er bij de berekening van de huidige rechten wel rekening gehouden met het inflatieregime waar de erfpachter recht op heeft.

4. In de depreciatiekorting zaten voorheen ook de sloopkosten opgenomen. Van de depreciatiekorting van 25% destijds was 15% toegeschreven aan sloopkosten. In het nieuwe stelsel zijn de sloopkosten opgenomen in de herbouwwaarde van een pand en is daarmee een absoluut getal. Welk effect voor de erfpachter heeft het opnemen van de sloopkosten in de herbouwwaarde ten opzichte van het percentage van de depreciatiekorting?

Antwoord 4
De sloopkosten zijn nu per woningtype en per m² geraamd en geven zo een realistischer beeld dan een voor alle woningen gelijk aandeel van de grondwaarde te nemen als post voor de sloopkosten. De methode van berekening van de sloopkosten door 15% te nemen van de grondwaarde zorgde er voor dat uitgegaan werd van te lage sloopkosten bij woningen met een lage grondwaarde (doorgaans kleine en/of relatief goedkope woningen) en te hoge sloopkosten bij woningen met een hoge grondwaarde (doorgaans grote en/of relatief dure woningen). Het effect van de voorgestelde methode –de daadwerkelijke sloopkosten per m² opnemen in de opstalwaarde- heeft als effect dat de sloopkosten voor kleinere/goedkopere woningen zo een groter percentage dan 15% vertegenwoordigen en voor grote/dure woningen een kleiner percentage dan 15%.

5. Kan een analyse gemaakt worden van de verschillen van de overstapregeling met de stelselwijzigingen in Rotterdam en Den Haag? Kan daarbij specifiek worden ingegaan op:
a. kortingspercentages, en
b. hoeveel mensen in die steden daadwerkelijk zijn overgestapt naar een nieuw stelsel en wat gemiddeld de effecten waren van die overstap?

Antwoord 5a en b
Het college heeft contact gehad met Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De gevraagde analyse is daarbij niet in detail gemaakt. Wel zijn de kenmerken van de verschillende regelingen bekeken om zo voordeel te doen met ervaringen in andere steden. Omdat de context en de regelingen zo verschillend zijn vindt het college een dergelijke analyse niet zinvol.

Soms ging het om de overgang van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en naar vol eigendom (Den Haag), soms om de overgang van tijdelijk naar eeuwigdurend (Rotterdam) en soms van voortdurend naar eigendom (Utrecht). In Rotterdam wordt de canon standaard middels individuele taxatie vastgesteld en vervolgens met een korting van 45% vastgesteld. In Utrecht wordt in de onlangs voorgestelde conversieregeling geen korting gegeven.

6.

a. In het huidige stelsel wordt de aanbieding van de gemeente geregeld bij einde tijdvak door deskundigen lager ingeschat wat in de regel wordt geaccepteerd door de gemeente. Is de rode lijn in figuur 2.6 van het Rebel rapport gebaseerd op de aanbiedingen van de gemeente of na correctie van het deskundigenoordeel?

Antwoord 6a

In deze rode lijn is ook de correctie van het deskundigenoordeel opgenomen. Erfpachters houden altijd het recht om het aanbod van de gemeente voor een nieuw tijdvak te verwerpen en een commissie van drie deskundigen in te schakelen bij de canonherziening einde tijdvak in het voortdurende stelsel. Rebel is, in de vergelijking tussen het blijven in het voortdurende stelsel (dus niet overstappen) en het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, voor blijven in het voortdurende stelsel uitgegaan van het huidige grondprijsbeleid en de veronderstelling dat een deel van erfpachters deskundigen inschakelt en deze doorgaans lager uitkomen. Op basis van deskundigenadviezen in het verleden is geconstateerd dat deskundigen gemiddeld genomen over alle canonherzieningen (dus bij erfpachters die wel en erfpachters die geen deskundigen inschakelen) 13,6% lager uitkwamen dan de huidige grondprijzen[5].

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft naar aanleiding van de schriftelijke vragen ook de periode van 2012 tot 2014 geanalyseerd en op basis daarvan vastgesteld dat voor het maken van een prognose over de gemeentelijke inkomsten bij ongewijzigd beleid moet worden uitgegaan van een percentage van 25%.

b. Waarom is het deskundigenoordeel weggelaten in het nieuwe stelsel?

Antwoord 6b

Overstappen is een vrijwillige keuze van erfpachters, dit in tegenstelling tot de canonherziening aan het einde van het tijdvak van een voortdurende erfpachtrecht. Als erfpachters het niet eens zijn met de hoogte van de canon op grond van de overstapregeling, kunnen zij de aanbieding ter zijde leggen en er voor kiezen in het voortdurende stelsel te blijven. Het college wil op deze manier de willekeur die er bestaat bij de canonbepaling onder deskundigen voorkómen bij eeuwigdurende erfpacht / de overstapregeling. Omdat deskundigencommissies onafhankelijk zijn, gebeurt het in de praktijk dat zij verschillende waarderingsmethoden hanteren,

[5] Rapport Rekenkamer Amsterdam “Canonherzieningen einde tijdvak”, gemeenteraad d.d. 17-10-2012, Gemeenteblad afd. 3A 160/728.

waardoor vergelijkbare woningen tot een verschillende grondwaarde en canon komen.
Daarnaast leidt deskundigentaxatie tot een forse kostenstijging rond de Overstap. De meeste CHET-taxaties kosten meer dan € 1.000 per erfpachtrecht. Bij 200.000 Overstappers zouden derdentaxaties een extra last van ca. 300 miljoen euro betekenen.
Bovendien is de afgelopen decennia regelmatig voorgekomen, dat de rechter deskundigentaxaties heeft vernietigd wegens gebrekkige onderbouwing. De gemeente wil dit soort procedures rond de Overstap graag voorkómen. Daarom hecht de gemeente voor de Overstap zeer aan vrijwilligheid met één uniforme methode.

c. Bestaat er een mogelijkheid om het deskundigenoordeel of een andere bezwaarmogelijkheid in het nieuwe stelsel op te nemen? Zo ja, hoe kan dat eruit zien?

Antwoord 6c
Het college vindt het belangrijk dat de overstap vrijwillig is. Een erfpachter die aan het einde van het tijdvak zit krijgt een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht en een aanbieding voor voortdurende erfpacht. De erfpachter kan dan zelf kiezen of hij deskundigen wil inschakelen voor een nieuw voortdurend tijdvak.
Het college wil de willekeur wat betreft de deskundigenprocedures in het voortdurende erfpachtstelsel bij het eeuwigdurende erfpacht / de overstapregeling voorkomen. Het is niet de bedoeling dat door de keuze van de deskundigencommissies (onuitlegbare) verschillen in canons tussen woningen ontstaan.
Een erfpachter die van mening is dat de aanbieding van de gemeente niet juist is kan de gemeente daarover altijd benaderen. Als er sprake is van een fout zal de gemeente haar aanbieding daarop aanpassen. Als de gemeente van mening is dat er geen sprake is van een fout en de erfpachter kan zich daar niet in vinden dan kan de erfpachter hierover een klacht indienen. De klachtencommissie zal dan vervolgens de klacht van de erfpachter in behandeling nemen. Indien de erfpachter in het gelijk wordt gesteld zal de aanbieding worden aangepast. Enkel voor de volledigheid wijst het college ook nog op de mogelijkheid dat voor een erfpachter ook altijd de weg naar de rechter open staat.

7.

a. Ligt in figuur 2.6 van het Rebel rapport de lijn bij tussentijds overstappen tussen overstap naar eeuwigdurend in 2017 en voortdurend in?

Antwoord 7a
De onderste doorgetrokken zwarte lijn vertegenwoordigt de toekomstige opbrengsten voor de gemeente als alle erfpachters in 2017 tussentijds overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op een moment tussen 2017 en einde tijdvak ligt tussen de onderste en de bovenste gestippelde zwarte lijn in de Rebel grafiek.

b. Wat is er nodig om de lijn van tussentijds overstappen altijd onder de lijn van voortdurend te krijgen?

Antwoord 7b
Het geven van korting die tot gevolg heeft dat de "gestippelde lijn" uit de tabel altijd lager ligt dan de lijn van voortdurende erfpacht of het vasthouden aan de WOZ-waarde van 1-1-2014.

c. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat dit wenselijk is?

Antwoord 7c
Het college beantwoordt deze vraag met het verschijnen van het definitieve collegevoorstel.

8.

a. Bij de waardebepaling van de WOZ worden altijd recente transacties gebruikt, die vaak in het najaar liggen, liggen de prijzen dan meestal niet hoger dan op 1 januari?

Antwoord 8a
De WOZ-waarden worden vastgesteld conform de door het rijk voorgeschreven systematiek. Belastingen analyseert de verkoopprijzen op of rond de waarde peildatum van vergelijkbare woningen in Amsterdam en baseert daarop de WOZ-waarde, waarbij de verkoopprijzen gecorrigeerd worden naar waarde peildatum.

b. Voor de overstap in 2017 wordt de WOZ-waarde van 2015 gebruikt met peildatum 1 januari 2014. Betekent dit dat de WOZ-waarde bepaald is aan de hand van gegevens in 2013 of 2014?

Antwoord 8b
De WOZ-waarden worden vastgesteld conform de door het rijk voorgeschreven systematiek. Er worden referenties gebruikt op of rond de waarde peildatum die vervolgens worden teruggerekend naar het prijspeil. Voor de WOZ op waarde peildatum 2014 zijn inderdaad referenties uit 2013 en 2014 gebruikt.

c. Zo ja, is het dan niet eerlijker de WOZ-waarde van een jaar eerder te gebruiken?

Antwoord 8c
De GWC adviseert om op het moment van overstappen een WOZ-waarde van twee jaar eerder te gebruiken. Het college neemt dit advies over en kiest voor een WOZ-waarde van twee jaar eerder omdat het college het belangrijk vindt dat de WOZ-waarden onherroepelijk zijn. Alleen bij overstappen in 2017 wordt daarvan afgeweken. Erfpachters kunnen dan gebruik maken van de WOZ-waarde van drie jaar eerder.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft in zijn aangepaste voorstel er voor gekozen om de termijn waarop mensen kunnen besluiten om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op

basis van WOZ-waarde 1-1-2014 en het canonpercentage van 2,39% met drie jaar te verlengen tot en met 2019. Erfpachters kunnen dus ook in 2019 nog overstappen op basis van de WOZ-waarde van (op dat moment) vijf jaar eerder. Wel wordt de WOZ-waarde van 1-1-2014 bij de Overstap vanaf 1-1-2017 geïndexeerd met de inflatie. Hiermee wordt voorkómen dat de overstapcanon van overstappers in 2018, eerder wordt geïndexeerd dan van overstappers in 2019.

9.

a. Hoe zijn banken betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9a
Er hebben op verschillende momenten expertsessies met banken plaatsgevonden waar banken om hun mening is gevraagd.

b. Hoe zijn makelaars betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9b
Er hebben op verschillende momenten expertsessies met makelaars plaatsgevonden waar makelaars om hun mening is gevraagd.

c. Hoe is de VNG betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9c
De VNG is niet betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel.

d. Hoe is de AFM betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9d
De AFM is niet betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel. Er is ook geen rol voor de AFM aangezien het erfpachtstelsel geen financieel product is.

e. Hebben banken een verwachte reactie op het nieuwe stelsel gegeven? Zo ja, wat was die verwachting en tot welke marktreactie kan dat leiden?

Antwoord 9e
In de stukken die zijn vrijgegeven voor inspraak is aangegeven dat banken geen knelpunten zagen ten aanzien van de Overstapregeling.

f. Hoe beoordeelt het college het risico op “marktverstoring”, heeft het college signalen dat deze optreedt bijvoorbeeld omdat specifieke woningen moeilijker verkocht worden?

Antwoord 9f
Het college heeft geen signalen dat als gevolg van de Overstapregeling woningen moeilijker verkocht worden. Het zal zo zijn dat aan het einde van een tijdvak de markt reageert op de onzekerheid over het nieuwe tijdvak. Die onzekerheid kan er zijn tot het moment dat de Overstapregeling is vastgesteld maar het college verwacht niet dat dit tot marktverstoring zal leiden. De gemeente heeft sinds de

openstelling van de Rekentool tijdens de inspraakperiode, geen aan erfpacht herleidbare waardedalingen bij woningtransacties gesignaleerd.

g. Zo ja, heeft het college rekening gehouden met de sociale kosten daarvan (bijvoorbeeld omdat mensen, gezinnen financieel opgesloten worden of gepensioneerden hun kapitaal zien verdampen)?

Antwoord 9g
Het college is zich er van bewust dat woningeigenaren aan het einde van het tijdvak geconfronteerd worden met een nieuwe bepaling van de canon. De canon of afkoopsom kunnen, zeker bij een gestegen marktwaarde, aanzienlijk hoger zijn dan de oorspronkelijke canon. Overigens is dit niet direct een gevolg van de Overstapregeling alswel van het voortdurende erfpachtstelsel waarin bepaald is dat de canon bij einde tijdvak wordt herzien.
Voor erfpachters die als gevolg van een canonsprong in de problemen komen kent de gemeente een vangnetregeling.

10.

a. Klopt het dat eengezinswoningen er op achteruit gaan ten opzichte van het huidige stelsel?

Antwoord 10a
Uit de analyse van Rebel blijkt inderdaad dat voor een deel van de eengezinswoningen de canons, bezien over de komende 100 jaar, hoger uitvallen, wanneer de erfpachter tussentijds in 2017 overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, dan wanneer hij blijft in het voortdurende stelsel.

b. Zo ja, hoe kan dat?

Antwoord 10b
De huidige methode van grondwaardebepaling in het voortdurende stelsel is veel grofmaziger dan de BSQ-methode, die veel fijnmaziger en beter op de marktwaarde van het object is toegesneden. Hierdoor kunnen de erfpachtgrondwaarden op individueel niveau hoger maar ook lager uitvallen dan in het huidige voortdurende systeem, waarin erfpachtgrondwaarden veel meer uitgemiddeld werden. De verschillen tussen beide stelsels laten ook een ander beeld per stadsdeel zien. In de notitie “De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016”[6] zijn deze verschillen voor eengezins- en meergezinswoningen, uitgesplitst naar stadsdeel, beschreven.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017
Het college heeft de voorstellen aangepast en daardoor veranderen ook de uitkomsten. De notitie die de verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016 laat zien is dan ook aangepast en is een bijlage bij de voordracht “beleid grondwaardebepaling bestaande rechten”.

[6] Bijlage bij de voordracht “Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten” voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

c. Kan het college een reactie geven op de volgende stelling: De grondwaarde van eengezinswoningen worden berekend door én de WOZ-waarde én de bsq én het feit dat ze in de categorie eengezinswoningen zijn opgenomen?

Antwoord 10c
De grondwaarde van een woning wordt bepaald door de WOZ-waarde en het woningtype, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen woningtypen passend bij eengezinswoningen en woningtypen passend bij meergezinswoningen. De grondwaarde komt immers tot stand door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde die bij het woningtype hoort. Door de grondwaarde vervolgens te delen door de WOZ-waarde ontstaat de grondquote. Op basis van alle grondquotes van respectievelijk de eengezinswoningen en meergezinswoningen in een buurtstraat wordt vervolgens de buurtstraatquote voor respectievelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen berekend. Bij de berekening van de buurtstraatquotes wordt onderscheid gemaakt in eengezinswoningen en meergezinswoningen omdat deze twee hoofdtypen wezenlijk van elkaar verschillen en dus tot andere quotes binnen eenzelfde buurtstraat/gebied leiden. Gemiddeld genomen kennen de woningtypologieën van eengezinswoningen lagere opstalwaarden per m² dan van meergezinswoningen. Ook de WOZ-waarden per m² liggen gemiddeld genomen hoger dan meergezinswoningen in een zelfde gebied. Hierdoor zijn de buurtstraatquotes van eengezinswoningen doorgaans hoger dan van meergezinswoningen in eenzelfde gebied. Dat is ook logisch: een eengezinswoning beslaat meer vierkante meters grond dan meergezinswoningen.

11. Klopt het dat canon wel aftrekbaar is van de belasting maar afkoop niet?

Antwoord 11
In het huidige fiscale regime is betaalde canon voor de eigen woning aftrekbaar. Afhankelijk van de situatie is ook de rente aftrekbaar over een hypotheek die als financieringsvorm voor afkoop is gekozen.

12. Kan het college een reactie geven op het rapport “Eeuwigdurende erfpacht” en “Eeuwig duur?” van het RIGO?

Antwoord 12
Het college neemt alle inspraakreacties, dus ook die van Vereniging Eigen Huis/RIGO, mee in de Nota van Beantwoording behorend bij de inspraak over de Overstapregeling.

13. Kan een reactie worden gegeven op de stelling uit het rapport “Canonherzieningen einde tijdvak” van de Amsterdamse Rekenmaker uit 2012 waarin staat dat de gebruikelijke taxaties door deskundigen van de erfpachtgrondwaarden 12%-15% van de totale woningwaarde?

Antwoord 13
Het klopt dat veel taxatierapporten van vóór 2010, een standaard grondquote hanteerden van 22 à 23%, die na depreciatie uitkwam op 13 à 14%.
Op 25 maart 2009 heeft de rechter in het NLVE-vonnis een aantal van deze rapporten vernietigd, omdat de door deskundigen gehanteerde parameters, waaronder de gehanteerde grondquote van 22 à 23%, niet of onvoldoende onderbouwd waren.
Sinds deze rechterlijke uitspraak wordt deze methode niet meer toegepast, en komen deskundigen (gemiddeld genomen) uit op hogere grondquotes, mede omdat zij sindsdien veelal een residueel gebaseerde methode hanteren.

14. Klopt het dat in de Prinses Irenebuurt in 2014 en 2015 door de Taxatiedienst van de Amsterdamse Belastingdienst de grondwaarde werd gewaardeerd op 15%-22% van de totale woningwaarde? Zo ja, wat betekent dit
a. voor de Irenebuurt, en
b. voor andere wijken?

Antwoord 14
Het college kan deze vraag niet beantwoorden omdat het niet weet welke rapportage van de Taxatiedienst bedoeld wordt.

15. Wordt in het nieuwe stelsel rekening gehouden met een eventuele status als gemeentelijk monument? Zo ja, op welke wijze en welk effect heeft dat op het bepalen van de grondwaarde?

Antwoord 15
Nee. Voor monumenten die op erfpacht staan, geldt ook de methode WOZ x BSQ - 10% om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

16. Hoe wordt de waarde van los aangekochte garageboxen bij woningen bepaald? Klopt het dat deze in sommige gevallen als woonoppervlak, met woonbestemming, worden gerekend? Zo ja, is dit een kennelijke omissie en kan dit worden hersteld?

Antwoord 16
In de notitie "Verschillen grondwaardebepaling tussen het grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode"[7] is aangegeven op welke wijze garageboxen worden opgenomen in de herbouwkosten.

17. Klopt het dat de WOZ uitgaat van gesplitste appartementen, ook als het 1 heel ongesplitst pand met meerdere appartementen van 1 eigenaar is?

Antwoord 17
Dat is correct.

[7] Bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017", voor de gemeenteraad d.d. 31 mei 2017.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 408
Datum 17 mei 2017

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, maandag 27 februari 2017

R

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1 5.1.5.1.2e secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester