Nummer ZD2017-002758

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 09 mei 2017

Kabinet

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt Do

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 17 januari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   1.1. het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling dat zal gelden voor aanbiedingen in zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel (vraag 1);
   1.2. het financiële effect van de Overstapregeling (vragen 2 en 3);
   1.3. de wijze waarop de erfpachters worden geïnformeerd bij besluitvorming over de Overstapregeling (vraag 4);
   1.4. technische vragen inzake afkoopsom en erfpachtgrondwaarde (vraag 5);
   1.5. notariskosten bij overstap (vraag 6);
   1.6. waarde-ontwikkeling van huizen op erfpacht, verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en de nieuwe methode grondwaardebepaling, waaronder de buurtstraatquote voor huurwoningen en depreciatie (vragen 7 t/m 12);
   1.7. vraag naar inspraak over het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling (vraag 13) en advisering door een onafhankelijke instantie over de grondprijsbepaling (vraag 14).
2. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Moorman (PvdA) d.d. 1 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   2.1. grondwaardebepaling bij voortzetting van de voortdurende erfpachtovereenkomst (vragen 1 t/m 5);
   2.2. buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek (vragen 6 t/m 11);
   2.3. in appartementsrechten gesplitste rechten (vragen 12 t/m 18);
   2.4. korting voor overstappers in 2017 (vragen 19 en 20);
   2.5. vestiging van erfpachtrechten (vragen 21 t/m 23);
   2.6. fiscaliteit (vragen 24 t/m 27);
   2.7. erfpachtrechten met een huurbestemming (vragen 28 t/m 31);
   2.8. ondererfpacht en speculatiemogelijkheden (vragen 32 t/m 34);
   2.9. analyse financiële effecten (vraag 35);
   2.10. inspraak (vragen 36 t/m 39);
   2.11. activeren en financieren van in erfpacht uitgegeven grond (vragen 40 t/m 46).
3. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Dijk (VVD) d.d. 27 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   3.1. vergelijking tussen opbrengsten uit het voortdurende en uit het eeuwigdurende stelsel en de buurtstraatquote (vragen 1 en 2);
   3.2. technische vragen over inflatie en depreciatie (vragen 3 en 4);

Kabinet

3.3. vergelijking van de Overstrapregeling met stelselwijzigingen in Rotterdam en Den Haag (vraag 5);
3.4. rol van deskundigen in het nieuwe stelsel (vraag 6);
3.5. financiële effecten bij tussentijds overstappen (vraag 7); het hanteren van de WOZ-systematiek (vraag 8);
3.6. rol van professionele partijen bij de uitwerking van het eeuwigdurende stelsel (vraag 9);
3.7. grondwaardebepaling van eengezinswoningen (vraag 10) en aftrekbaarheid van afkoop (vraag 11);
3.8. rapporten van RIGO en de Rekenkamer (vragen 12 en 13), taxatie grondwaarde Irenebuurt (vraag 14);
3.9. grondwaardebepaling voor monumenten en garageboxen (vragen 15 en 16) en WOZ bij gesplitste appartementen (vraag 17).

4. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 28 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   4.1. berekening opstalwaarde en buurtstraatquotes (vragen 1 en 2);
   4.2. deskundigenoordelen bij canonvaststelling en financiële effecten voor inkomsten gemeente (vraag 3);
   4.3. financiële impact collegevoorstellen voor verschillende groepen erfpachters (vraag 4);
   4.4. marktconformiteit en validatie canonpercentage (vraag 5).
5. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 15 maart 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   5.1. praktijk vaststelling erfpachtgrondwaarde door deskundigen en rekenwijze in de Rebelrapportage (vragen 1 en 2);
   5.2. WOZ-waarde en leegwaarderatio (vraag 3).
6. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanlevering van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.
7. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op het moment van aanlevering van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.
8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de bijlagen bij de voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht.

Kernboodschap

Het college beantwoordt schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer (D66), Moorman (PvdA) en Dijk (VVD) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De vragen zijn gesteld naar aanleiding van de collegebesluiten d.d. 20 december 2016 tot vrijgave voor in-

Kabinet

spraak van de Overstapregeling en tot instemming met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.

Bestuurlijke achtergrond

Op 20 december 2016 heeft het college in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel besloten de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (ZD2016-009442) vrij te geven voor inspraak van 9 januari t/m 19 februari 2017.

Gelijktijdig heeft het college besloten in te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445) en deze besluiten gelijktijdig met de vrijgave voor inspraak te publiceren als achtergrondinformatie bij de inspraak over de Overstapregeling.

Het college legt, na verwerking van de inspraak over de Overstapregeling, de Overstapregeling gelijktijdig met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor aan de gemeenteraad.

Voor de collegevergadering van 9 mei 2017 zijn geagendeerd de volgende besluiten in het kader van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht:

- Vaststellen van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017
- Vaststellen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017.
- Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.

In deze besluiten zijn de reacties van de inspraak over de Overstapregeling verwerkt.

Naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling en het openbaar maken van de overige stukken zijn de volgende (aanvullende) schriftelijke vragen gesteld door raadsleden

- Raadslid Van Osselaer (D66) op 17 januari, 28 februari en 15 maart 2017.
- Raadslid Moorman (PvdA) op 1 februari 2017.
- Raadslid Dijk (VVD) op 27 februari 2017.

Deze vragen hebben betrekking op de stukken zoals die waren vrijgegeven voor inspraak. Omdat de vragen betrekking hebben op de inhoud van de collegevoorstellen en het college zijn voorstellen heeft aangepast, heeft het college waar relevant aangegeven hoe de voorstellen zijn gewijzigd ten opzichte van de voorstellen zoals die ter inspraak voorlagen.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Kabinet

Wettelijke grondslag

Artikel 155, eerste lid Gemeentewet en artikel 169 Gemeentewet: Een lid van de raad kan het college of de burgemeester mondeling of schriftelijk vragen stellen op grond van artikel 155 lid 1 Gemeentewet. Beantwoording vindt plaats in het kader van de informatieplicht van het college.

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (art. 169 lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (art. 169 lid 2). Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang (art. 169 lid 3). Op grond van artikel 169 Gemeentewet worden door raadsleden gestelde vragen beantwoord.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de beantwoording van schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 17 januari 2017

Onderstaand is de integrale tekst van de vragen van het raadslid Van Osselaer en de beantwoording door het college, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze voordracht, opgenomen.

Toelichting door vragensteller:

Het lid Van Osselaer wil, naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van de vrijgave voor inspraak van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, schriftelijke vragen stellen. In voorbereiding op de behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt het lid Van Osselaer daarom enkele vragen inzake de erfpacht overstapregeling.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Van Osselaer, namens de fractie van D66, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld.

Overstapregeling

1. In het rapport van Rebel over de financiële impact van de overstapregeling staat op pagina 3 onder conclusie 1a:

"Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Echter, deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde. Erfpachters hoeven namelijk niet verplicht over te stappen. Wanneer het eeuwigdurende stelsel duurder is ten opzichte van het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod o.b.v. het voortdurende stelsel. Daarmee zullen de opbrengsten (na canonherziening tijdvak) voor de gemeente waarschijnlijk niet hoger uitvallen ten opzichte van het voortdurende stelsel."

Kabinet

1a. Is het correct dat de nieuwe hogere grondprijzen in het voorstel van het college ook gelden voor aanbiedingen binnen het voortdurende stelsel?

Antwoord 1a

Dit is correct. Het voorstel van het college is inderdaad om één methode van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten te hanteren voor zowel eeuwigdurende als voortdurende erfpacht. Het hanteren van twee verschillende methodieken van grondwaardebepaling zou verwarrend en inconsequent zijn.
Er zouden dan immers voor eenzelfde object twee marktwaardeniveaus, twee stichtingskostenniveaus en twee grondwaardeniveaus gecommuniceerd moeten worden aan de erfpachters. In het voorstel is sprake van één eenduidige bepaling van de erfpachtgrondwaarde op basis van de uit de WOZ-waarde afgeleide grondwaarde van eigendom. Het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht manifesteert zich dan uitsluitend in het canonpercentage en de hoogte van de afkoopsom. Bij een voortdurende recht ziet de afkoopsom immer op een tijdvak van 50 jaar terwijl het bij eeuwigdurende erfpacht de (eeuwige) duur van het erfpachtrecht betreft. De argumenten voor het hanteren van één methodiek zijn (opgenomen in beslispunt 1.3 van 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):

- één methode is eenduidiger en voorkomt fouten in de uitvoering;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kent met één methode altijd dezelfde verhouding;
- de huidige methode van grondwaardebepaling is door de Grondwaardecommissie als intransparant beoordeeld.

Ter nadere toelichting op de verschillen tussen de twee methodieken het volgende.
Zoals opgenomen in de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" (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) leiden de twee grondprijsmethodieken tot verschillende erfpachtgrondwaarden. De erfpachtgrondwaarde op basis van de buurtstraatquote (nieuwe methode) kan zowel lager als hoger zijn dan de erfpachtgrondwaarde per buurt (op basis van de huidige methode). Hierdoor verschillen ook de uitkomsten per woning en kunnen deze met de buurtstraatquote in een buurt zowel hoger als lager zijn dan de buurtgrondwaarde op basis van de huidige methodiek. De oorzaak is dat de tot nu toe gebruikte methodiek een grovere korrelgrootte heeft dan de methodiek van de buurtstraatquote, waardoor de nieuwe berekening specifieker aansluit op de situatie van het object. De nieuwe methodiek kent daarnaast een veel grotere dekking dan de oude systematiek, waar voor veel buurten geen grondwaarde gegeven was en biedt dus veel meer erfpachters inzicht in hun actuele erfpachtgrondwaarde.

1b. Is het correct dat ook erfpachters die bij einde tijdvak kiezen voor een nieuw tijdvak voortdurende erfpacht, dus ook op basis van de nieuwe methodiek (die gemiddeld resulteert in 73% hogere grondprijzen) een aanbieding zullen krijgen? Kan het college dat toelichten?

Antwoord 1b

Kabinet

Het college stelt inderdaad voor om bij einde tijdvak het aanbod van de gemeente voor een volgend voortdurend tijdvak te baseren op de nieuwe methode, waarbij de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt door de WOZ-waarde en de buurtstraatquote. Er kan echter niet geconcludeerd worden dat de nieuwe methodiek resulteert in gemiddeld 73% hogere grondprijzen voor een voortdurend tijdvak. 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 het voortdurende stelsel uitgegaan van het huidige grondprijsbeleid en de veronderstelling dat een deel van erfpachters deze deskundigen inschakelt (gebaseerd op herzieningen in het verleden waarbij een deel van de erfpachters deskundigen heeft ingeschakeld).

De 73%, die in het rapport "Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" van Rebel (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)wordt genoemd, is het verschil in netto contante waarde over 100 jaar (dus in opbrengsten voor de gemeente over 100 jaar) tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel indien alle erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen; dit percentage kan verklaard worden door een andere wijze van grondwaardebepaling. Het verschil ontstaat onder meer doordat Rebel in haar berekeningen de aanname doet dat de WOZ-waarde tussen peildatum 2014 en 2017 een ontwikkeling doormaakt van 40% en dat de marktwaarde met de huidige methode stijgt met 2,25% per jaar. De ontwikkeling van de herbouwkosten over dezelfde periode is beperkt, waardoor de grondwaarde onder deze aannames bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht veel sneller stijgt dan de marktwaarde bij canonherziening einde tijdvak in voortdurende erfpacht.

Voor een opvolgend voortdurend tijdvak op basis van de nieuwe methode stelt het college naast een andere wijze van grondwaardebepaling ook een aangepaste afkoopinstructie (bjlage bij de voordracht "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017) voor, waarbij de afkoopsom gelijk is aan de contante waarde van de overeengekomen canonbetalingen voor een tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom voor 50 jaar zal daardoor lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde in het nieuwe systeem. De erfpachtgrondwaarde is immers gelijk aan de afkoopsom voor een eeuwigdurende periode. In het huidige voortdurende stelsel is de grondwaarde wel gelijk aan de afkoopsom voor 50 jaar omdat die grondwaarde slechts betrekking heeft op de termijn van 50 jaar tot de eerstvolgende canonherziening.

Voor de raming van de gevolgen voor de gemeentelijke inkomsten op de lange termijn geeft de modelmatige benadering van Rebel een werkbare vergelijking van beide stelsels. Maar de vastgoedmarkt ontwikkelt zich niet lineair. De nieuwe methode heeft een "vertraging" van twee jaar en loopt dus achter op de marktontwikkelingen. Dat betekent dat de erfpachtgrondwaarde soms hoger zal uitkomen en soms lager. Bovendien wordt bij de nieuwe methode de erfpachtgrondwaarde veel fijnmaziger per buurtstraat bepaald en niet meer per buurt of buurtcombinatie. Ook hierdoor ontstaan verschillen. De nieuwe methode is wat betreft grondwaardebepaling exacter door de keuze van de korrelgrootte van buurtstraat maar geeft door de gehanteerde WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2014 een grondwaardebeeld van twee jaar terug.

Kabinet

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

In het gewijzigde voorstel is het door Rebel geanalyseerde verschil tussen de twee stelsels als gevolg van een andere wijze van grondwaardebepaling geen 73% maar 8%. In de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" (bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten", voor de gemeenteraad van 31 mei 2017) zijn de verschillen tussen de stelsels nader toegelicht.

1c. Is het correct dat de vergelijking niet enkel van theoretische waarde is, maar dat de grondprijzen op basis van de WOZ methode kunnen leiden tot fors hogere opbrengsten voor de gemeente, vergeleken met de huidige grondprijsbepaling, ook wanneer erfpachters ervoor kiezen niet over te stappen op eeuwigdurend aan het einde van het tijdvak? Kan het college dit toelichten?

Antwoord 1c

Deze conclusie kan niet getrokken worden. De vergelijking tussen toekomstige opbrengsten uit het voortdurende stelsel en opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel is gebaseerd op aannames en een stabiele ontwikkeling van de economie (incl. de woningmarkt). De uitkomsten uit de vergelijking moeten altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses gezien worden. De conclusie zoals geformuleerd in de vraag zou enkel correct zijn indien de woningmarkt zich vanaf nu stabiliseert en een stabiele ontwikkeling doormaakt van 2,25% per jaar, de herbouwkosten een ontwikkeling doormaken van 2,25% per jaar en erfpachters geen gebruik meer zouden maken van de mogelijkheid deskundigen in te schakelen bij canonherziening einde tijdvak. Ook zijn de uitkomsten in de vergelijking gevoelig voor de ontwikkeling van de rente. Om die redenen is het een theoretische vergelijking.

2. In het rapport van Rebel over de financiële impact van de overstapregeling staat op pagina 3 onder conclusie 1b:

Figuur 1 en tabel 1 geven de opbrengsten weer in het basisscenario van de door ons berekende extremen: 100% voortdurend en, 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap in 2017. Ook hebben we de theoretische lijn weergegeven waarbij alle rechten bij einde tijdvak kiezen voor het eeuwigdurende stelsel. Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.

2a. Is het correct dat de conclusie - "*Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden."* is gebaseerd op de aanname dat erfpachters aan het einde tijdvak kunnen kiezen voor een overstap tegen de huidige grondprijssystematiek?

Antwoord 2a

Nee dit is niet correct. Erfpachters krijgen aan het einde van het tijdvak een aanbieding op basis van de nieuwe grondwaardesystematiek. In het geval van een opvolgend voortdurend

Kabinet

tijdvak kunnen zij er echter voor kiezen om de erfpachtkosten te laten bepalen door deskundigen. De deskundigen hanteren daarvoor hun eigen systematiek waarvan de aanname is dat die zich in het grijs gearceerde gebied zal bevinden.

2b. Hoe is dat te rijmen met het feit dat in het voorstel van het college de nieuwe WOZ-grondprijssystematiek ook geldt in het voortdurende systeem?

Antwoord 2b

Erfpachters die ervoor kiezen in het voortdurende erfpachtstelsel te blijven, behouden bij een canonherziening einde tijdvak de mogelijkheid om te kiezen voor het inschakelen van drie deskundigen. Het is onvoorspelbaar wat het advies van deze deskundigen over de hoogte van de canon voor een voortdurend tijdvak in de toekomst zal zijn. 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 (rapport Rekenkamer Amsterdam "Canonherzieningen einde tijdvak", gemeenteraad d.d. 17-10-2012, Gemeenteblad afd. 3A 160/728). Dit startpunt is aan de hand van dezelfde model-aannames geëxtrapoleerd naar de toekomst. Ook op deze aannames heeft Rebel gevoeligheidsanalyses uitgevoerd.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft naar aanleiding van de schriftelijke vragen ook deskundigenrapporten over de periode van 2012 tot 2014 geanalyseerd. De lagere waardering door deskundigen was in deze periode hoger. Het college heeft er daarom voor gekozen om ook deze analyse te betrekken bij het bepalen van de inschatting voor een afslag waarin de lagere waardering door deskundigen in de toekomst is verdisconteerd. Het (gewogen) middelen van de uitkomsten van het rekenkameronderzoek en de aanvullende analyse leidt tot een afslag van 25%. De prognose van de gemeentelijke inkomsten bij ongewijzigd beleid is vervolgens door Rebel op basis van dit percentage in beeld gebracht in haar aangepaste rapportage van de financiële effecten, waar in de vorige versie nog uitgegaan werd van een afslag deskundigenoordeel van 13,6%.

2c. Is het dan niet mogelijk dat de opbrengsten boven de rode lijn uitkomen (voortdurende erfpacht met behoud van huidige grondprijssystematiek) als maar een deel van de erfpachters overstapt in 2017?

Antwoord 2c

Theoretisch is dat mogelijk als de waardeontwikkeling op de woningmarkt zich gedraagt volgens de aannames (stabiel stijgende ontwikkeling, zoals toegelicht in het antwoord op vraag 1b) en het merendeel van erfpachters bij canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht geen deskundigen inschakelt, maar het gemeentelijk aanbod accepteert of wanneer het aanbod van deskundigen gelijk zal zijn aan dat van de gemeente. In de praktijk zal een deel van de erfpachters blijven kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak, waarbij zij ervoor kiezen om de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten vaststellen.

2d. Bij welke verhouding overstappers in 2017 versus overstappers einde tijdvak zouden de inkomsten voor de gemeente stijgen ten opzichte van de inkomsten onder voortdurende erfpacht met het huidige grondprijssysteem?

Kabinet

Antwoord 2d

Op basis van de Rebelanalyse acht het college het niet waarschijnlijk dat de inkomsten van de gemeente bij eeuwigdurende erfpacht zullen stijgen. Een erfpachter die op basis van de aangeboden voorwaarden in 2017 zal overstappen zal voor de gemeente gemiddeld genomen minder opbrengen dan wanneer deze niet zou overstappen. Erfpachters die pas aan het einde van het tijdvak de keuze maken, zullen enkel overstappen als het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht in de volle breedte (naast canon de AB2016 en het uitsluiten van toekomstige canonherzieningen) aantrekkelijker is dan het voortdurende gemeentelijke aanbod of het aanbod van deskundigen voor een volgend voortdurend tijdvak. Op het moment dat het einde van het tijdvak daar is zullen erfpachters waarschijnlijk altijd zoeken naar de goedkoopste variant en het ligt dan ook voor de hand dat zij deskundigen zullen inschakelen om de canon voor een opvolgend voortdurend tijdvak te laten vaststellen. Dat betekent dat zij dan overwegend zullen kiezen voor het blijven in het voortdurende stelsel omdat deskundigen alleen bij een opvolgend voortdurend tijdvak kunnen worden ingeschakeld. De maximale toekomstige inkomsten voor de gemeente zullen derhalve worden begrensd door inkomsten onder het stelsel van voortdurende erfpacht, die mede worden bepaald door de hoogte van de vaststellingen door deskundigen. Alleen als de gemeentelijke aanbieding voor Overstappen concurrerend is met de canon voor voortdurende erfpacht uit een gemeentelijke aanbod of uit een deskundigenprocedure zullen mensen aan het einde van het tijdvak overstappen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

De nieuwe analyse van Rebel wijst uit dat een erfpachter die op basis van de aangeboden voorwaarden tussen 2017 en 2020 zal overstappen, voor de gemeente gemiddeld genomen nog minder zal opbrengen dan in het vorige voorstel het geval was, waardoor tussentijds overstappen aantrekkelijker is gemaakt ten opzichte van het voortzetten van voortdurende erfpacht.

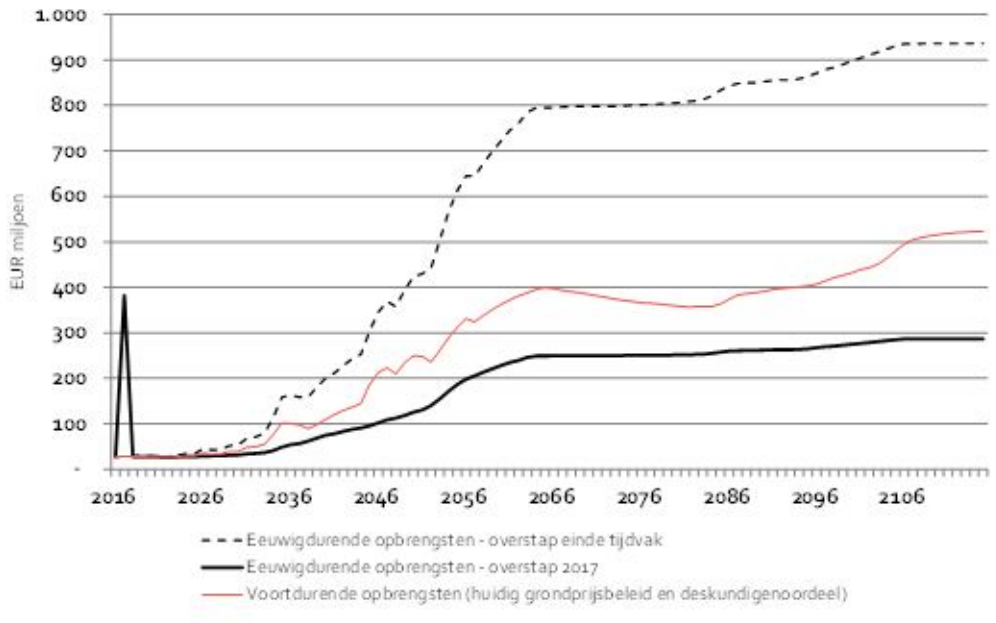
3. In figuur 1 en tabel 1 is een grafiek opgenomen met de opbrengsten in het basisscenario van o.a. 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap in 2017. Hierbij is gekozen voor een mix in de overstap van een keuze voor eeuwigdurende afkoop en van een eeuwigdurende canon.

3a. Zouden wij dezelfde figuur kunnen zien, maar dan voor de situatie waarin alle overstappers in 2017 kiezen voor canonbetaling?

Antwoord 3a

Indien alle erfpachters zouden kiezen voor canonbetaling bij een overstap in 2017 geeft dit het volgende beeld:

Kabinet



Hierbij valt op dat bij overstap in 2017 nog steeds een piek is aan het begin van de periode qua opbrengsten. Dit komt door erfpachters die recht hebben op verlengde afkoop: indien zij tussentijds overstappen hanteert het model van Rebel de aanname dat deze erfpachters hun recht op verlengde afkoop benutten en ook direct in 2017 de verlengde afkoop betalen. In tabel 3.2 in de rapportage van Rebel (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) is voor dit effect gecorrigeerd door te veronderstellen dat de verlengde afkoop pas op moment van canonherziening einde tijdvak betaald wordt.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei

Het gewijzigde voorstel van het college leidt tot grote verschillen in de uitkomsten. De bovenstaande grafiek is dan ook niet meer representatief voor het voorstel van het college d.d. 9 mei 2017. De aangepaste grafieken op basis van het huidige collegevoorstel zijn terug te vinden in het rapport van Rebel van april 2017.

3b. Wat is dan de netto contante waarde van de inkomsten voor de gemeente in de komende periode van 100 jaar?

Antwoord 3b

Onderstaande tabel geeft aan wat de netto contante waarde van de gemeentelijke opbrengsten is in beide stelsels, onder de aanname dat alle erfpachters bij tussentijdse overstap kiezen voor canonbetaling én waarbij een correctie plaats heeft gevonden voor de erfpachters met Algemene Bepalingen (AB) 1994 die recht op verlengde afkoop hebben (waarbij verondersteld is dat ze het recht om het tijdvak te verlengen pas benutten bij het

Kabinet

einde van het oorspronkelijke tijdvak en dus ook de afkoopsom voor het verlengde tijdvak pas aan het einde van hun huidige tijdvak betalen).

NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop	
	EUR	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*
Voortdurende stelsel	4.326	100%	4.244	100%	235	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%	3.000	71%	240	102%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%	7.977	188%	248	106%

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei

Het gewijzigde voorstel van het college leidt tot grote verschillen in de uitkomsten. De bovenstaande tabel is dan ook niet meer representatief voor het voorstel van het college d.d. 9 mei 2017.

4. In het voorstel wordt aangegeven dat aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd. Dit terwijl ook wordt gesteld dat een overstap na 2017 aanmerkelijk duurder is, omdat dan een meer recente peildatum zou worden gehanteerd (voor overstap in 2018 bijv. peildatum 2016).

4a. Kan uitgebreider worden toegelicht waarom aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd? Zijn hier nog andere redenen voor dan operationele?

Antwoord 4a

Het college nodigt alle erfpachters met een woning proactief en individueel uit over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Alle erfpachters krijgen na vaststelling van de Overstapregeling een brief van de gemeente waarin staat dat zij een aanvraag kunnen indienen en dat online een tool beschikbaar is waarmee zij kunnen zien wat overstappen financieel voor hen betekent en waarmee zij tevens elektronisch een aanvraag voor overstap kunnen indienen. Een aanvraag leidt vervolgens tot een formele aanbieding van de gemeente voor overstap. Pas wanneer de erfpachter met deze aanbieding akkoord gaat, wordt het erfpachtrecht door middel van een notariële akte gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

De gemeente stuurt niet alle erfpachters pro-actief een aanbieding omdat het veel tijd zou kosten om die aanbiedingen op te stellen. Door erfpachters eerst in de gelegenheid te stellen een afweging te maken of overstappen voor hen interessant is hoeft de gemeente alleen aanbiedingen te doen voor erfpachters die geïnteresseerd zijn.

4b. Hoe wordt gezorgd dat elke Amsterdammer op de hoogte wordt gesteld van de mogelijkheid tot overstappen en de voordelen van snel overstappen?

Antwoord 4b

Kabinet

Zoals in het antwoord op vraag 4a is aangegeven, zal na vaststelling van de Overstapregeling een brief worden verstuurd aan alle erfpachters met een woning waarmee zij geïnformeerd worden over de mogelijkheid tot overstappen. Daarnaast zal deze mogelijkheid bekend gemaakt worden via kanalen als internet en social media.

4c. Wat is de geschatte reactietijd van de gemeente op een aanvraag? Hoe lang blijft een aanbieding geldig? Geldt als peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde het moment van aanvraag van de aanbieding of het akkoord van de erfpachter?

Antwoord 4c

Indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Overstapregeling, zal de reactietijd van de gemeente kort zijn omdat de aanbieding dan grotendeels geautomatiseerd tot stand kan komen. Alleen in die gevallen waarin maatwerk nodig is (omdat geen buurtstraatquote en/of geen WOZ-waarde bekend is of (nog) niet aan de voorwaarden voor overstap is voldaan) zal de reactietijd langer zijn. Het is sterk afhankelijk van het aantal overstapaanvragen dat niet geautomatiseerd verwerkt kan worden hoe lang de reactietijd wordt. Dat is nu nog niet goed in te schatten. De peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde zal altijd het moment zijn waarop de (volledige) aanvraag door de erfpachter door de gemeente is ontvangen.

Op het moment dat de gemeente de aanvraag heeft verwerkt en een aanbieding heeft gedaan dan is die aanbieding 2 maanden geldig.

5. Op pagina 12 van de voordracht 'Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht' wordt gesteld: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'.

5a. Wordt hier gedoeld op de grondwaarde opgenomen in het oude voortdurende contract? Zo ja, waarom is dit dan het geval? Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde?

Antwoord 5a

Het was de bedoeling om uit te gaan van de grondwaarde zoals opgenomen in het oude voortdurende contract, en dan alleen ingeval er nog niet was afgekocht in het voortdurende erfpachttijdvak. In de aangepaste versie van de Afkoopinstructie is dit ook aangepast en duidelijker aangegeven. Deze bepaling is bedoeld voor recent (in 2015 of 2016) onder AB2000 uitgegeven erfpachtrechten, die voor het lopende tijdvak (2015/2016 – 2065/2066) een relatief lage canon hebben vanwege het op dit moment extreem lage AB2000-canonpercentage (in 2016 bijvoorbeeld 0,81%).Voor deze groep erfpachtrechten zou de eeuwigdurende afkoopsom bij overstap aanzienlijk lager kunnen uitkomen dan de grondwaarde bij de uitgifte. Dit zou de volgende nadelige gevolgen hebben:

- De gemeente heeft voor deze erfpachtrechten een schuld ter hoogte van degrondwaarde bij uitgifte; bij afkoop tegen een beduidend lager bedrag, moet de gemeente dit boekwaardeverlies afboeken ten laste van de algemene middelen.
- Andere erfpachters van vergelijkbare woningen in hetzelfde bouwblok, die direct bij de uitgifte hebben afgekocht, hebben wel een afkoopsom ter hoogte van het

Kabinet

volledige grondwaardebedrag (voor een tijdvak van 50 jaar) betaald; zij kunnen zich benadeeld voelen in het geval hun buurman eeuwigdurend kan afkopen voor een lager bedrag, dan waarvoor zij een 50-jarig tijdvak hebben afgekocht. Dat geldt temeer als als zij bij overstap ook eeuwigdurend af willen kopen en aanvullend nog een afkoopsom moeten voor de periode na einde tijdvak.

Een voorbeeld: De erfpachter heeft in 2016, grond nieuw uitgegeven gekregen onder de AB2000 tegen een erfpachtgrondwaarde van € 100.000 en een canon van € 810 (deze canon geldt omdat het canonpercentage in 2016 voor AB2000-uitgiften die vóór 1 oktober 2014 waren gecontracteerd, 0,81% was). Deze € 100.000 was, bij de uitgifte gelijk aan de afkoopsom voor erfpachters, die meteen bij de gronduitgifte de canon voor het 50-jarige tijdvak hebben afgekocht.

Deze erfpachter stapt in 2017 over naar de AB2016. De eeuwigdurende afkoopsom, gebaseerd op de canon van € 810 voor de jaren 2017-2066, vermeerderd met de netto contante waarde van de overstap-grondwaarde in 2066, komt uit op bijv. € 60.000. De gemeente moet dan € 40.000 erfpachtschuld afboeken.

Een andere erfpachter in hetzelfde bouwblok heeft in 2016 de canon tegen € 100.000 afgekocht voor de periode 2016-2066, en voelt zich dan benadeeld door de beduidend lagere afkoopsom van zijn buurman.

In de praktijk raakt deze bepaling alleen de groep erfpachtrechten waarvoor in 2015/2016 een nieuw 50-jarig tijdvak werd aangegaan tegen een buitengewoon laag canonpercentage. Voor oudere rechten is de historische grondwaarde inmiddels aanzienlijk lager dan de actuele grondwaarde, mede vanwege de inflatie en de grondwaardestijgingen over de jaren sinds de historische gronduitgifte. Bovendien was de oorspronkelijke canon in verhouding tot de grondwaarde hoger waardoor de kans kleiner is dat de afkoopsom onder de grondwaarde uitkomt.

In de definitieve Afkoopinstructie zullen de woorden "bij de overstap" worden geschrapt uit de zin: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de in de erfpachtakte opgenomen (erfpacht)grondwaarde bij uitgifte'.

Ook zal worden toegevoegd, dat dit alleen geldt bij afkoop van een nu nog canonbetalend recht. Dan blijkt duidelijker, dat deze bepaling niet geldt bij een aanvullende afkoopsom voor een reeds afgekocht recht.

5b. Indien wordt verwezen naar de erfpachtgrondwaarde op moment van overstap: waarom geldt dan deze erfpachtgrondwaarde als minimum? Wederom: Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde? In welke gevallen zou de afkoopsom hoger kunnen zijn dan de erfpachtgrondwaarde?

Antwoord 5b

Bedoeld is de grondwaarde bij uitgifte en niet de erfpachtgrondwaarde bij overstap. In de nieuwe versie van de Afkoopinstructie (bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten" voor de gemeenteraad van 31 mei 2017) is de zinsnede "bij overstap" dan ook geschrapt. Zie verder de beantwoording onder 5a.



6. Kosten voor het vastleggen van de overstap bij een notaris kan een grote horde vormen voor overstap, zeker omdat voor veel erfpachters het voordeel van overstap ver in de toekomst zal liggen.

6a. Is ons begrip correct dat ook een notariële akte nodig als mensen er niet voor kiezen af te kopen maar alleen hun toekomstige canon vastleggen?

Antwoord 6a

Ja, iedere wijziging van een erfpachtrecht moet notarieel vastgelegd worden, ongeacht voor welke betalingsvorm de erfpachter kiest. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht met alle daaraan verbonden algemene en bijzondere bepalingen, de toekomstige canon en het bijbehorende indexeringsregime die op het moment van tussentijdse overstap worden overeengekomen tussen de gemeente en de erfpachter worden vastgelegd in een notariële akte. Deze wordt ingeschreven in het Kadaster, opdat het erfpachtrecht gewijzigd wordt en dus de wijzigingen ook gelden voor de rechtsopvolger van de erfpachter. De erfpachters krijgen tevens jaarlijks een brief van de gemeente waarin hun jaarlijks geïndexeerde eeuwigdurende canon staat vermeld.

6b. Wat is de gemeente van plan om ervoor te zorgen dat de kosten voor de Amsterdammer zo laag mogelijk uitvallen?

Antwoord 6b

De gemeente heeft reeds met Amsterdamse notarissen gesproken over het opstellen van modelakten, waardoor de notariskosten voor de erfpachter lager kunnen uitvallen. Het is echter aan de notarissen om van deze modelakten gebruik te maken.

6c. Op welke wijze zal de gemeente benodigde informatie en documenten beschikbaar stellen?

Antwoord 6c

De informatie zal digitaal aan notarissen beschikbaar worden gesteld. Wat de gemeente in het archief heeft, zal de gemeente uiteraard beschikbaar stellen aan de notaris. De notaris is bij de uitvoering van zijn werkzaamheden gebonden aan wettelijke verplichtingen op grond waarvan bepaalde werkzaamheden moeten worden verricht.

6d. Ziet het college een rol voor de gemeente in bijvoorbeeld het bundelen van vraag, het opzetten/faciliteren van een marktplaats waarop Amsterdammers de beste/goedkoopste notaris kunnen selecteren, het maken van standaard overeenkomsten?

Antwoord 6d

Hier ziet de gemeente geen rol voor zichzelf, omdat de notariskeuze de vrije keuze is van de erfpachter. Over de vraag of de goedkoopste notaris ook de beste notaris is, kan het college niet oordelen. In de Overstapregeling is als voorwaarde genoemd dat de notaris gevestigd moet zijn in de gemeente Amsterdam, daaronder begrepen notarissen behorend tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De gemeente

Kabinet

heeft geregeld overleg met de Ring, wat bijdraagt aan de kennis van deze notarissen van het Amsterdamse erfpachtstelsel.

6e. Welke mogelijkheden ziet de gemeente voor het verstrekken van leningen (of een rol te spelen in het arrangeren hiervan) voor de notariskosten om de drempel voor overstap te verlagen?

Antwoord 6e

Het college verwacht dat de notariskosten niet dermate hoog zullen zijn dat daar een lening voor hoeft te worden afgesloten; de notariskosten zullen van situatie tot situatie verschillen maar bedragen naar verwachting gemiddeld circa € 800,-. Het optuigen en beheren van een regeling voor het belenen van de notariskosten zou uitvoeringskosten met zich meebrengen die niet opwegen tegen de hoogte van de lening.

7. De overstapaanbieding van de gemeente maakt de claim die rust op Amsterdamse huizen op erfpachtgrond transparant. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van huizen op erfpacht (de erfpachtrechten). Een verandering van waarde van huizen op erfpacht kan grote financiële gevolgen hebben voor Amsterdammers.

7a. Heeft het college een analyse gedaan van wat dit voor Amsterdammers die wonen op erfpachtgrond kan betekenen? Is gekeken naar recente transacties van woningen op erfpachtgrond (erfpachtrechten) en de daarbij impliciet aangenomen waarde van de erfpachtgrond (het bloot eigendom) en hoe deze zich verhoudt tot de afkoopbedragen zoals het college deze voorstelt?

Antwoord 7a

Er is door de gemeente geen apart onderzoek gedaan, maar de Overstapregeling is wel besproken in expertsessies met makelaars om onder andere te reflecteren op de vraag wat het effect op de woningmarkt zou zijn bij deze Overstapregeling.

De verwachting is dat het op de lange termijn geen nadelig effect heeft op de woningmarkt maar dat het wel een effect heeft als het einde van het tijdvak korter duurt dan 10 jaar. Dit komt omdat op dat moment kopers van woningen zich bewuster zijn van het aflopen van het tijdvak en dat banken op dat moment het opvolgende tijdvak zullen betrekken bij de financiering.

Overigens doet dit vraagstuk zich ook voor in het huidige stelsel. Immers aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. In het huidige stelsel is er dan beperkte transparantie van de erfpachtcomponent van een woning. Met de nieuwe methode is die transparantie er wel waardoor kopers en verkopers daar beter dan in het huidige erfpachtstelsel rekening mee kunnen houden.Uit eerder onderzoek en het onderzoek van prof. Dr. P.A. Gautier kunnen alleen conclusies worden verbonden over de waardeverschillen tussen woningen "op erfpacht" en "in eigendom". De empirisch gevonden verschillen zijn hooguit graadmeter voor grondwaardeverschillen tussen erfpacht en eigendom, maar niet voor de bepaling van de grondwaarde van die rechten zelf.Belangrijk is verder dat het aanbod van eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is; ook dat is een belangrijke reden waarom het college geen direct gevolg voor de woningmarkt verwacht.

Kabinet

7b. Is onderzocht hoe de door het college aangenomen waarde van het erfpachtrecht (het deel van de totale waarde van grond en opstal dat de gemeente niet toerekent aan de grond) zich verhoudt ten opzichte van de op de erfpachtrechten gevestigde hypotheken? Zo ja, kan het college hiervan de uitkomsten delen?

Antwoord 7b

Nee, het college heeft dit niet onderzocht.

7cIndien het college deze analyses nog niet heeft gemaakt, zou het deze alsnog kunnen uitvoeren, desnoods steekproefsgewijs (maar wel verspreid over de stad)?

Antwoord 7c

Het college zou op zich in beeld kunnen brengen welke hypotheken rusten op individuele huizen maar heeft dat niet gedaan omdat het lastig is om daar bruikbare informatie uit te halen. Het inschrijvingsbedrag hoeft bijvoorbeeld niet overeen te komen met de openstaande lening en die data is alleen beschikbaar bij de desbetreffende hypotheekbanken. Bovendien geeft de hypotheeksom geen inzicht in de verhouding met de actuele waarde van de erfpachtrechten waarop de hypotheken betrekking hebben. Een steekproef van hypotheek inschrijvingen is op zich wel mogelijk maar het verbinden van conclusies daaraan lastig. Het is maar zeer de vraag of een steekproefsgewijze analyse representatief zou zijn en ook geeft dit geen goed inzicht van de financiële situatie van mensen omdat daarvoor ook het inkomen relevant is en over die gegevens beschikt de gemeente niet.

7d. Kan het college deze analyses maken zowel voor erfpachters die direct overstappen als voor erfpachters die er (voorlopig) voor kiezen in het voortdurende systeem te blijven?

Antwoord 7d

Zoals in 7c aangegeven heeft het college die analyse niet gemaakt. Daarbij komt dat het niet mogelijk is een analyse te maken voor erfpachters die gelijk overstappen of die in het voortdurende systeem blijven omdat hiervoor geen goede aanname is te doen.

<u>Grondwaardebepaling</u>

8. In de voordracht voor de overstapregeling wordt op pagina 19 vermeld:

Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Ook wordt vermeld: *"Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen 2 jaar zou de WOZ methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige grondprijsbeleid."*

8a. Is het zo dat wanneer dezelfde peildatum wordt genomen de nieuwe methode ('WOZ') resulteert in een gemiddeld 73% hogere grondwaarde dan in de huidige methode?

Antwoord 8a

Kabinet

Zoals toegelicht in de notitie "De verschillen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" (bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017" (raadscommissie RO d.d. 24 mei en raad d.d. 31 mei / 1 juni 2017), is onderdeel van de nieuwe methodiek dat de peildatum van de grondwaardebepaling twee jaar achterloopt op de actualiteit. In het huidige grondprijsbeleid wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de actuele grondwaarde. Onderdeel van de verschillen tussen beide methodieken is dus dat de grondwaardebepaling plaatsvindt met een ander referentiekader (marktbeeld van twee jaar geleden versus een zo actueel mogelijk beeld). Het verschil in prijspeil maakt dus onderdeel uit van de systematiek, een vergelijking waarin de prijspeilen aan elkaar gelijk worden gesteld is derhalve geen goede vergelijking van de twee methodieken.

Het is juist dat de indien de marktontwikkelingen van de afgelopen 2 jaar niet mee zouden worden genomen de WOZ methode hoger uit zou komen dan de wijze van grondwaardebepaling in het huidige grondprijsbeleid.

Van belang is verder dat voor de erfpachter de erfpachtgrondwaarde de basis is waarop de canon en afkoopsom wordt bepaald. In het voortdurende stelsel is sprake van een afkoopsom voor 50 jaar, in het eeuwigdurende stelsel is de afkoopsom eeuwigdurend (en dus hoger).

De WOZ-systematiek en het huidige grondprijsbeleid leveren in 2017 ongeveer dezelfde erfpachtgrondwaarde op. De afkoopsom voor 50 jaar die uit de WOZ-systematiek rolt is in 2017 30% lager dan een afkoopsom in het huidige voortdurende stelsel. Het door Rebel genoemde verschil in erfpachtgrondwaarde manifesteert zich in de toekomst. In 2019 zal er met de aannames van Rebel een erfpachtgrondwaardeverschil kunnen zijn van 73%. Het verschil komt doordat de WOZ-ontwikkeling tussen 2014 en 2017 veel groter is (40%) dan de in het grondprijsbeleid aangenomen waardeontwikkeling van 2016 en verder (2,25% per jaar). Vanaf 2019 (na de WOZ-inhaalslag) is de afkoopsom voor 50 jaar 10% hoger dan die zou zijn in het huidige stelsel.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

In het gewijzigde voorstel is het verschil tussen het huidige grondprijsbeleid en het nieuwe grondprijsbeleid geen 73% maar 8%.

In de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" zijn de verschillen nader toegelicht.

8b. Is het correct dat wanneer voor de WOZ-methodiek wordt gekozen, deze WOZ-methode in een periode waarin de marktprijzen voor woningen niet verandert, resulteert in 73% hogere grondwaarden?

Antwoord 8b

Zie ook het antwoord bij vraag 1b. Als de woningmarkt zich vanaf nu stabiel zou ontwikkelen, en de WOZ van iedere woning stijgt met de gemiddelde woningwaardeontwikkeling van de afgelopen drie jaar, kan deze ontwikkeling resulteren in een verschil in netto contante waarde over 100 jaar tussen beide stelsels (wanneer alle erfpachters bij einde tijdvak overstappen) van 87%, waarvan 73% verklaard kan worden door een andere grondwaardeberekening. Maar zoals in het antwoord op vraag 1b is

Kabinet

toegelicht is het verschil in canonbedragen en afkoopsommen voor een nieuw voortdurend tijdvak op het moment van canonherziening einde tijdvak dan niet automatisch 73%.

8c. Kunnen we hieruit concluderen dat als erfpachters niet overstappen maar blijven in het voortdurende stelsel zij zeer waarschijnlijk (als de huizenmarkt niet in het huidige tempo blijft doorstijgen) een significant hogere aanbieding zullen krijgen dan als de gemeente geen aanpassingen had gemaakt in de grondwaardebepaling?

Antwoord 8c

Op advies van de Grondwaardecommissie heeft de gemeente een systematiek ontwikkeld waarin de residuele grondwaarde wordt afgeleid uit de WOZ-waarde. Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 1b is het nieuwe systeem, door gebruik te maken van de WOZ-waarde, veel fijnmaziger en beter op de marktwaarde van het object toegesneden. Hierdoor kunnen de grondwaarden op individueel niveau hoger maar ook lager uitvallen dan in het huidige voortdurende systeem, dat veel grover is en waardoor grondwaarden veel meer uitgemiddeld werden. Hoe de grondwaarden in het nieuwe eeuwigdurende systeem zich zullen ontwikkelen hangt van veel factoren af. Op voorhand kan niet geconcludeerd worden dat de grondwaarden in het nieuwe systeem blijvend significant hoger zullen zijn dan dat ze in de oude systematiek geweest zouden zijn, al is het alleen maar omdat de verschillen op individueel niveau heel verschillend uitpakken; zowel hoger als lager.

Daar komt bij dat erfpachters in het voortdurende stelsel recht blijven houden op vatstelling van de canon voor een volgend voortdurend tijdvak door onafhankelijke deskundigen. De berekeningen in de taxatierapporten van deze deskundigen hebben de afgelopen tijd een ontwikkeling doorgemaakt, mede naar aanleiding van het NLVE-vonnis (uitspraak Rechtbank Amsterdam d.d. 25 maart 2009 in de zaak tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente inzake de procedure Canonherziening Einde Tijdvak(. Hoe het daadwerkelijke aanbod aan erfpachters er uit zal zien over twintig of dertig jaar is daarom lastig te voorspellen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft de periode waarin erfpachters een ontvankelijke aanvraag kunnen indienen om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel op basis van de WOZ-waarde 1-1-2014 en canonpercentage 2,39% met 2 jaar verlengd, tot en met 31 december 2019.

8d. Kunnen wij de berekening zien van dit percentage van 73%, graag uitgesplitst in dezelfde stappen als zijn aangegeven voor de vergelijking WOZ 2014 en huidige methodiek 2016?

Antwoord 8d

Een vergelijking van de grondwaarde tussen het huidige vastgestelde beleid en het voorgenomen nieuwe beleid geeft een onvolledig beeld, ook als dezelfde peildatum wordt gehanteerd. De verschillen in opbrengsten tussen beide stelsels (zoals Rebel deze modelmatig heeft vergeleken) ontstaan namelijk door voorgenomen wijzigingen in zowel de grondwaardebepaling, als in de bepaling van het canonpercentage, de indexering van de canon, de inzet van deskundigen en de afkoopinstructie.

Kabinet

In onderstaande tabel worden deze verschillen voor een gemiddeld appartement in Amsterdam afgepeld op peildatum 2014 (nieuw beleid) en peildatum 2016 (huidig beleid).

Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddeld appartement in Amsterdam als deze nu een canonherziening einde tijdvak zou hebben (op basis van tijdens de inspraak voorgestelde Overstapregeling)

	huidige grondprijsbeleid	voorgenomen beleid Grondwaardebepaling	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
grondwaarde	€ 81.000	€ 69.000	€ 69.000
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.500	€ 62.000	€ 62.000
canonpercentage	3%	3%	2,39%
canon	€ 1.815	€ 1.860	€ 1.482
afkoopsom voor 50 jaar	€ 60.500	€ 45.000	-
afkoopsom oneindig	-	-	€ 62.000
	recht op vaststelling van canon door deskundigen, die vaak lager uitkomen dan het gemeentelijk aanbod		

8e. Indien sprake is van een significant verschil in marktwaarde (grond + opstal gezamenlijk) tussen beide methoden, hoe is dit dan te verklaren?

Antwoord 8e

De wijze van analyse van de woningmarkt verschilt aanzienlijk in beide methodieken. In het huidige grondprijsbeleid worden de vraagprijzen en transactieprijzen geanalyseerd op basis van een zo actueel mogelijk prijspeil. Voor de WOZ worden transactieprijzen door de Belastingdienst modelmatig geanalyseerd en, omdat dit altijd gedaan wordt met het prijspeil 1 januari van een jaar eerder, kunnen veel meer transacties worden meegenomen. Bovendien zijn voor de WOZ andere databronnen gebruikt (voor de oppervlakte van de woningen, woningtype, kavelgrootte etc.). Hierdoor kunnen per variabele in de marktwaarde verschillen ontstaan, maar is het niet mogelijk een generieke conclusie over verschillen te trekken.

8f. Kan het college een vergelijking per buurt verschaffen over hoe de gemiddelde prijzen in het huidige systeem verschillen van het WOZ systeem wanneer wordt uitgegaan van een zelfde peildatum (of constante prijzen) voor appartementen en eengezinswoningen? Kan het college de buurt-straat combinaties vermelden waar de waardering in het nieuwe systeem het meest afwijkt van die in het oude systeem?

Antwoord 8f

Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 8a is het niet mogelijk een dergelijke analyse uit te voeren. De verschillen tussen de WOZ-methode en het huidige grondprijsbeleid ontstaan

Kabinet

voornamelijk door een andere korrelgrootte (buurtstraat versus buurt of buurtcombinatie). Daarnaast betreft een aanzienlijk deel van de grondwaardebepaling in het huidige grondprijsbeleid maatwerk, voor deze buurten is het dus niet mogelijk te bepalen waar de methodieken het meest van elkaar afwijken.

8g. Kan het college een vergelijking voorleggen tussen de grondwaarden die worden verkregen met de WOZ-methode en de prijzen voor nieuwe gronduitgiften?

Antwoord 8g

Het college kan een dergelijke vergelijking niet voorleggen, omdat prijzen voor nieuwe uitgiften niet één op één te vergelijken zijn met de WOZ-methode. Prijzen voor nieuwe uitgiften worden dikwijls een aantal jaar voor uitgifte met een marktpartij overeengekomen, al dan niet als onderdeel van een tender met daarin een scala aan bestemmingen (koop-, markthuur- en/of sociale huurwoningen en commercieel). Soms zit daar wel 10 jaar tussen. Daarnaast betalen marktpartijen soms ook een optievergoeding en de hoogte van deze vergoeding hangt samen met de manier van tenderen alsmede met de overeengekomen of vastgestelde erfpachtgrondwaarde.

8h. Kan het college een indicatie geven van de grondprijzen die zullen gelden in 2018 indien de methodiek zoals voorgesteld door het college wordt gehanteerd? Kan een schatting worden gegeven voor de orde van grote van stijging van 2018 naar 2019?

Antwoord 8h

Het is nu nog niet mogelijk een indicatie te geven van de grondwaarden die zullen gaan gelden in 2018 en 2019. Er zijn nog geen data (zoals de WOZ en inflatie) beschikbaar; daarom kunnen nog geen berekeningen worden gemaakt.

8i. In de afgelopen jaren heeft het college steeds een voorstel gedaan voor grondprijzen bepaald volgens de huidige methode. Deze prijzen zijn gevalideerd door experts.
Als dezelfde peildata worden gehanteerd, resulteert de nieuwe methode in een zeer aanzienlijke stijging. Is het college van mening dat tot nu toe te lage prijzen zijn gehanteerd?

Antwoord 8i

Het college heeft het advies "Schoon schip" dd. 18 juni 2015 van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt. Een bijlage bij dit advies is het rapport "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond" van adviesbureau Ortec. In dit rapport wordt ook een inschatting gemaakt van de grondquote in Amsterdam (bladzijde 41/42). De grondquotes die volgen uit de berekening van Ortec zijn aanmerkelijk hoger dan de gemiddelde buurtstraatquotes die het college voorstelt. Het college concludeert dat op basis van het advies van de Grondwaardecommissie de grondprijzen conform de huidige methode laag zijn ten opzichte van wat de Grondwaardecommissie hierover heeft geadviseerd.

8j. Zijn de buurtstraatquotes en de daaruit voortkomende grondprijzen zoals voorgesteld door het college door externe partijen op uitkomst gevalideerd? Zo ja, door welke partijen heeft de validatie plaatsgevonden?

Antwoord 8j

Kabinet

De WOZ-methode voor het bepalen van de grondwaarde is een uitwerking van het advies "Schoon Schip" van de Grondwaardecommissie. Deze uitwerking is voor een second opinion voorgelegd aan Ortec. De rapporten van Ortec terzake zijn als bijlage gevoegd "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

8k. Acht het college het aannemelijk dat de nieuwe methodiek van bepaling van de grondprijs kan resulteren in een daling van de marktwaarden van huizen op erfpacht (erfpachtrechten), met name wanneer niet gebruik wordt gemaakt van de overstap op korte termijn?

Antwoord 8k

De nieuwe methodiek voor grondwaardebepaling maakt de bepaling van canon en afkoopsom voor woningen inzichtelijk en transparant, zowel voor voortdurende erfpacht als voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Bij aan- en verkoopbeslissingen zal de erfpacht zo een preciezere rol spelen.Als op de woningmarkt eeuwigdurende erfpachtrechten veel aantrekkelijker worden gevonden dan voortdurende erfpachtrechten dan ligt het voor de hand dat er waardeverschil ontstaat tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. Of dat tot een daling van voortdurende erfpachtrechten en/of tot een stijging van eeuwigdurende erfpacht leidt is niet te voorspellen c.q. niet goed vast te stellen omdat de marktwaarde van veel meer factoren dan alleen erfpacht afhankelijk is. Wat het daarbij lastig maakt om een marktwaarde-effect te voorspellen is dat het in het voortdurende stelsel mogelijk is om aan het einde van het tijdvak deskundigen de hoogte van de canon te laten bepalen. Op welke wijze deze zich verhouden tot de canon en afkoopsom van eeuwigdurende erfpachtrechten is niet goed te voorspellen.

9. Uit de stukken blijkt dat de methodiek voor de waardebepaling van de opstal een grote invloed heeft op de grondwaarde.

9a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom een 'opstalwaarde is herbouwkosten' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'opstalwaarde is nieuwbouwkosten'?

Antwoord 9a

Het college heeft er voor gekozen hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaardecommissie schrijft hierover: "Het uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten is de vervangingswaarde." (blz. 62 van het advies "Schoon schip"). Overigens is het verschil tussen de herbouwkosten en nieuwbouwkosten in beginsel klein en vallen nieuwbouwkosten meestal iets lager uit dan de herbouwkosten inclusief sloop. Daarnaast heeft het college er voor gekozen de door de Grondwaardecommissie geadviseerde verouderingsfactor niet over te nemen in de bepaling van de herbouwkosten. Aanvankelijk heeft het college de door de Grondwaardecommissie gehanteerde verouderingsfactor wel toegepast bij het bepalen van de grondwaarden. Maar vanwege het experimentele karakter van de verouderingsfactor en het advies van Ortec (bijlage bij de voordracht "Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" voor de raadscommissie

Kabinet

RO d.d. 8 februari 2017) heeft het college besloten de verouderingsfactor te laten vervallen. Het gevolg hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan wanneer de verouderingsfactor wel zou zijn gebruikt.

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 opstalwaarde is opgenomen als onderdeel van het beleid Grondwaardebepaling bestaande rechten.

9b. Hoe rechtvaardigt het college het niet meer meerekenen van de fundering in de berekening van de opstalwaarde? De erfpachter heeft voor deze fundering toch kosten gemaakt? Waarom vervalt de waarde hiervan aan de gemeente?

Antwoord 9b

Het college heeft er voor gekozen zich bij het bepalen van de herbouwkosten te laten adviseren door een bouwkostenadviesbureau. In het advies van dat bureau zijn funderingskosten geen onderdeel van de herbouwkosten, omdat de fundering doorgaans hergebruikt kan worden. Dit zijn in de bouwwereld gebruikelijke uitgangspunten.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft de herbouwkosten nogmaals tegen het licht gehouden en besloten de funderingskosten wel op te nemen als bouwkosten. Een nadere toelichting daarop is opgenomen in het beleid Grondwaardebepaling bestaande rechten.

10. Uit de stukken blijkt dat de keuze voor 'bebouwde grond' in plaats van 'bouwrijpe grond' als referentie een grote invloed heeft op de grondprijs, onder andere omdat de aftrek voor BTW die in 'bouwrijpe grond' werd gehanteerd vervalt.

10a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom 'bebouwde grond' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'bouwrijpe grond'?

10b. Trekt het college de conclusie dat het nemen van 'bouwrijpe grond' als uitgangspunt zoals dit in het huidige systeem gebeurt niet te rechtvaardigen is?

Antwoord 10a en b:

Bij de keuze tussen "bebouwde grond' en 'bouwrijpe grond' heeft het college er voor gekozen het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaardecommissie concludeert op bladzijde 67 van haar advies "Schoon schip": "*Een tweede belangrijke constatering van Francke is dat de waarde van bebouwde grond die in erfpacht is uitgegeven, kan worden berekend op basis van de WOZ-waarde. De Wet WOZ schrijft voor dat een woning gewaardeerd dient te worden alsof deze op eigen grond zou staan. De WOZ-waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpachtgrond staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op*

Kabinet

eigen grond'. Dit komt overeen met wat een koper van een woning uiteindelijk voor de woning over heeft; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen. Door van de WOZ-waarde de opstalwaarde, de bouwkosten gecorrigeerd voor veroudering, af te trekken, resulteert de waarde van erfpachtgrond."

De Grondwaardecommissie gaat in haar rapport uitgebreid in op de fiscaliteit bij het bepalen van de erfpachtgrondwaarde (zie bladzijde 37 van Schoon Schip). Dat betreft weliswaar de wijze hoe deskundigen de grond waarderen maar de conclusie is dat BTW-aftrek alleen te rechtvaardigen is als het vastgoed ook BTW-belast geleverd wordt. In het geval van bestaande erfpachtrechten van bebouwde percelen is dat niet het geval. Een aftrek is volgens de Grondwaardecommissie dan ook niet op zijn plaats. Op de markt van bestaande woningen zijn transacties belast met overdrachtsbelasting en deze belasting komt ten laste van de koper. De WOZ-bepaling gaat uit van de waarde exclusief overdrachtsbelasting.

Door deze wijze van berekening is de erfpachtgrondwaarde van een bestaande woning ook in lijn met de erfpachtgrondwaarde van een bouwrijpe levering voor een nieuwe woning. De erfpachtgrondwaarde voor een nieuwe woning wordt weliswaar exclusief btw bepaald, maar uiteindelijk betaalt de consument btw over de erfpachtgrondwaarde. Bij gelijke woningen is de erfpachtgrondwaarde (inclusief belastingen) die de consument betaalt bij een bestaande woning en een nieuwe woning daarmee gelijk.

11. Bij bestemming huur wordt de buurtstraatquote met 5% verlaagd.

11a. Kan het college de keuze voor dit percentage onderbouwen? Is dit percentage in overeenstemming met transactieprijzen in de markt?

11b. Ziet het college het als een mogelijkheid om hierbij een verschil te maken tussen sociaal verhuurde woningen en woningen die worden verhuurd op de vrije markt? Waarom wel/niet?

Antwoord 11a en b

a. Het college heeft voor de onderbouwing van het percentage gebruik gemaakt van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde analyse van de huurmarkt door onderzoek van Jacobus Recourt uit 2015. Uit deze (vertrouwelijke) analyse komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde van huurwoningen verschilt per locatie. De exacte verhouding is daardoor lastig te bepalen en niet gelijk over de stad. Bovendien zijn de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. In de analyse wordt geconcludeerd dat met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de beleggingswaarde van huurwoningen tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt. De keuze voor 5% is dan ook als ruimhartig aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.

b. Het verschil tussen woningen die (door niet-toegelaten instellingen) onder het woning waarderingsstelsel (WWS) worden verhuurd en woningen die in de vrije sector worden verhuurd, is voor de grondwaardebepaling op dit moment niet meer relevant. Het WWS laat steeds meer ruimte om woningen te verhuren tegen huurniveaus die commercieel interessant zijn. Dit verklaart mede waarom steeds meer commerciële partijen kleinere

Kabinet

woningen ontwikkelen in Amsterdam welke verhuurd worden tegen zeer hoge huurprijzen per vierkante meter. De grondprijzen, die residueel worden bepaald op basis van deze huren, laten daarom ook geen verschil zien tussen grotere (vrije sector) huurwoningen en kleinere (sociale) huurwoningen. Bij corporatiewoningen wordt een afwijkende grondwaarde gehanteerd op basis van de specifieke samenwerkingsafspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse corporaties inzake productiedoelstellingen en huurniveaus.

12. In het voorstel is de depreciatie/afslag teruggebracht van 25% naar 10%. Eerder bedroeg deze depreciatie in Amsterdam 40%, een percentage dat ook in andere steden is toegepast. In de voordracht geeft het college aan dat de GWC heeft geadviseerd niet te werken met slecht onderbouwde afslagen.

Heeft het college overwogen een afslag of kortingsmethodiek te hanteren die niet 'technisch' is gemotiveerd, maar die gestoeld is de overtuiging dat gemeente er mede verantwoordelijk voor kan worden gehouden dat de werkelijke lasten van erfpacht slechts ten dele in de Amsterdamse huizenprijzen zijn verwerkt, of op het principe dat erfpachters in zekere mate zouden moeten delen in de waardestijging van de grond? Waarom wel/niet?

Antwoord 12

Een aantal jaar geleden bedroeg de depreciatie van bestaande erfpachtrechten in Amsterdam 40%. Veel andere steden volgden Amsterdam in dit percentage. Voor dit percentage ontbrak evenwel op dat moment een onderbouwing. Amsterdam heeft de depreciatiefactor in 2010 onderbouwd en het college heeft naar aanleiding van die onderbouwing de factor vastgesteld op 25% per 1 januari 2011. Deze 25% depreciatie is in het voortdurende stelsel opgesplitst in 10% depreciatie voor het feit dat er sprake is van erfpacht in een bestaande contractrelatie en 15% sloopkosten. In het eeuwigdurende stelsel zijn de sloopkosten opgenomen in de herbouwwaarde en is deze 15% in de depreciatiefactor vervallen.

Het college heeft er niet voor gekozen de depreciatie af te laten hangen van de mate waarin erfpacht is verwerkt in de huizenprijzen. Dit zou een kringverwijzing opleveren: wanneer erfpacht onvoldoende in de huizenprijzen is verwerkt wordt de depreciatie hoger en door hogere depreciatie wordt er minder met erfpacht rekening gehouden in de huizenprijzen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft de depreciatie in het aangepaste voorstel op 10% gelaten met de bovengenoemde onderbouwing. Wel heeft het college besloten om voor erfpachters die besluiten over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht een overstappremie van 25% te geven.

13. Waarom heeft het college ervoor gekozen de nieuwe grondwaardesystematiek niet in de inspraak te brengen?

Antwoord 13

Kabinet

In het inspraakdocument is opgenomen:

Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.

In de voordracht met het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling (besproken in de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017) is opgenomen: Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet."

Standpunt college

Het college heeft de inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak plaatsvindt over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

Reden van inspraak

Inspraak wordt gehouden om burgers en ondernemers de gelegenheid te geven om over nieuw gemeentelijk beleid of gemeentelijke regelgeving mee te denken. Op die manier hoopt de gemeente alle relevante feiten en omstandigheden, die zij mogelijk zelf niet voorziet, mee te kunnen nemen in haar besluitvorming voordat een definitief besluit wordt genomen. Zo kan het college alle belangen afwegen en komt een besluit zorgvuldig tot stand. Het gaat bij het houden van inspraak echter ook om de verwachtingen die het college daarmee schept. Wanneer het gaat over tarieven zal de discussie zich toespitsen op de hoogte van het tarief. Inspraak over tarieven zal dan vooral leiden tot de roep om lagere tarieven. Het houden van inspraak over tarieven is daarom niet in lijn met het doel dat het college nastreeft met het houden van inspraak.

Geen inspraak wel van waarde

Hoewel de methode grondwaardebepaling niet ter inspraak heeft gelegen heeft het college wel begrepen dat er nog veel vragen en kritiek ten aanzien van de voorstellen waren. Het college had daarnaast al aangegeven de BSQ's nog niet definitief te hebben bepaald omdat hiervoor nog nadere analyses zouden worden uitgevoerd. Beide punten hebben tot aanpassingen geleid in de methode grondwaardbepaling zoals nu door het college voorgesteld. Ondanks dat het beleid grondwaardebepaling voor bestaande

Kabinet

erfpachtrechten niet voor lag ter inspraak, zijn ook de binnengekomen reacties voor het college aanleiding geweest om het voorstel te verbeteren.

Dit komt overeen met de wijze waarop is gehandeld in voorbereiding op de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) voor nieuwe uitgiften. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht onder de AB2016 is ook grondprijsbeleid opgesteld. Dit grondprijsbeleid is (net zoals nu) bij de inspraak over de AB 2016 openbaar gemaakt zonder dat er inspraak op mogelijk was. In de nota van beantwoording die het college vervolgens heeft opgesteld, is gerefereerd aan de inspraakreacties op het grondprijsbeleid als onderbouwing van het wijzigen van het canonpercentage (door het verlagen van het risicopercentage).

14. De Commissie Frijns, Korthals Altes, Teulings adviseerde de gemeente in 2014 om het beheer en onderhoud van het grondprijsmodel in handen van een gezaghebbende onafhankelijke instantie te leggen. "De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie. Objectiviteit en deskundigheid kan zo worden gegarandeerd."

14a. Hoe wil het college beheer en onderhoud van het grondprijsmodel inregelen?

14b. Hoe beoordeelt het college het advies om de grondprijsbepaling in handen te leggen van een onafhankelijke instantie?

Antwoord 14 a en b

De nieuwe systematiek van grondwaardebepaling is een uitwerking van het advies van drie onafhankelijke hoogleraren. Daarmee heeft de systematiek aan transparantie en objectiviteit gewonnen en bovendien ook doordat gebruik gemaakt wordt van de WOZ-waarde, die tot stand komt volgens wettelijke regelgeving en de mogelijkheid biedt om bezwaar te maken; ook is er de landelijk ingestelde waarderingskamer die toezicht houdt op het juist uitvoeren van de waardering in het kader van de WOZ.Daarnaast heeft de gemeente voor het bepalen van de herbouwwaarde een extern bouwkostenbureau ingeschakeld. Deze twee ingrediënten worden via strikte en voor de gehele stad uniforme rekenregels omgezet naar buurtstraatquotes waardoor het voor iedere erfpachter mogelijk wordt om het aandeel dat de residuele grondwaarde vertegenwoordigt in zijn WOZ-waarde te berekenen. Het college acht het derhalve niet nodig om de grondwaardebepaling in handen van een andere instantie te leggen.

Ad 2. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Moorman (PvdA) dd. 1 februari 2017

Onderstaand is de integrale tekst van de vragen van raadslid Moorman en de beantwoording door het college, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze voordracht, opgenomen.

Toelichting door vragenstelster:

Kabinet

Het lid Van Osselaer heeft, namens de fractie van D66, in voorbereiding op de behandeling in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Erfpacht van 8 februari 2017 een aantal schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van het vrijgeven voor inspraak van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht. Ook de fractie van de PvdA heeft een aantal vragen naar aanleiding van de stukken.

Gezien het belang van het onderwerp, de omvang en complexiteit van het voorstel van het college en de verwevenheid van techniek en bestuurlijke keuzes dient de PvdA, net als de fractie van D66, zowel de technische als bestuurlijke vragen hierbij gezamenlijk in. Waar het college gelegenheid ziet de meer technische vragen eerder te kunnen beantwoorden dan de bestuurlijke vragen, verzoekt indiener het college om dit dan ook te doen en bij voorkeur vooraf aan de eerstvolgende raadsbehandeling van het conceptvoorstel (waarschijnlijk de gemeenteraad van 15 maart 2017).

Gezien het vorenstaande heeft het lid Moorman, namens de fractie van de PvdA, 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, namens de fractie van D66, van 17 januari 2017 – aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Vragen over grondwaardebepaling bij voortzetting van voortdurende erfpachtovereenkomst

In aanvulling op de vragen van de heer van Osselaer onder vraag 1, wil de PvdA ook meer duidelijkheid over de grondwaardevaststelling voor erfpachters die niet zullen kiezen voor een overstap naar het eeuwigdurende stelsel.

1. Op welk wijze worden erfpachters met een erfpachtovereenkomst met een bepaald tijdvak gebonden aan de nieuwe methode van grondwaardevaststelling?

Antwoord 1

In het huidige erfpachtstelsel worden aan het einde van het tijdvak bij een canonherziening de nieuwste Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht aangezegd en wordt op basis van het dan actuele grondprijsbeleid de canon voor het opvolgende voortdurende tijdvak vastgesteld. Als de gemeenteraad de methode grondwaardebepaling vaststelt zal deze methode aan het einde van het tijdvak dus worden gehanteerd voor het bepalen van het canonbedrag bij een canonherziening. Bij een keuze voor voortdurende erfpacht kan de erfpachter ervoor kiezen de gemeentelijke aanbieding voor het nieuwe tijdvak te accepteren danwel de canon vast laten stellen door drie deskundigen. Deze zijn niet gehouden aan de gemeentelijke methode van grondwaardebepaling.

2. Op welk moment wordt de AB 2016 van toepassing op de erfpachtovereenkomst van erfpachters in het voortdurende systeem? Wordt dit in alle oude erfpachtovereenkomsten in de akte geregeld of volgt dit uit de diverse oudere AB's ? Kan het college een overzicht geven van de wijze waarop de verschillende AB's (B1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, de AB2000) de grondwaardebepaling bij herziening bepalen of voorschrijven?

Antwoord 2

Kabinet

De AB 2016 wordt alleen van toepassing als erfpachters besluiten om over te stappen. Erfpachters die aan het einde van het tijdvak niet willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht blijven in het voortdurende stelsel. Voor het opvolgende tijdvak worden de laatst vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (op dit moment de AB2000) van toepassing verklaard. Zoals onder het antwoord op vraag 1 aangegeven wordt op dat moment tevens de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak bepaald op basis van de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht die van toepassing zijn tot het einde van het tijdvak (gemeentelijke aanbieding op basis van het dan geldende grondprijsbeleid, met mogelijkheid van canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen).

3. Klopt het dat indien de gemeente de grondwaarde volgens de nieuwe methode wil gaan vaststellen bij een verlenging van een voortdurende erfpachtovereenkomst (waarbij een nieuw tijdvak van 50 jaar wordt overeengekomen), erfpachters onder oudere AB's, waaronder de AB 1996 en 1994 toch het recht hebben op een vaststelling van de grondprijs door deskundigen?

Antwoord 3

Erfpachters die niet overstappen en aan het einde van het tijdvak kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak hebben altijd, onder alle Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, recht op deskundigen voor het bepalen van de canon.

4. Is het aannemelijk dat deze deskundigen, gesteund door uitspraken van het college zelf en de onderzoeken van de gemeente, waaronder dat van Rebel, zullen aanvoeren dat de grondwaarde van een voortdurend erfpachtrecht lager dient te zijn dan van een eeuwigdurend erfpachtrecht?

Antwoord 4

Het is niet te voorspellen op welke wijze deskundigen tot bepaling van de canon komen. Deskundigen zijn namelijk vrij in de wijze waarop de canon wordt bepaald. Het college gaat er vanuit dat een afkoopsom voor een voortdurend 50 jarig tijdvak lager is dan voor een eeuwigdurend tijdvak (de afkoopsom, en dus niet de grondwaarde).

5. Klopt het dat de rekentool geen berekeningen kan maken van de gecombineerde afkoopsom, indien sprake is van een erfpachtovereenkomst waarbij de erfpachter de canon voor een aantal jaren (10 of 25 jaar) heeft laten vastzetten?

Antwoord 5

Dat is juist. Dit komt omdat in die situatie geen goede aanname kan worden gedaan over de canonontwikkeling in het voortdurende tijdvak en om die reden kan dan de afkoopsom voortdurende erfpacht niet op een eenvoudige wijze worden berekend. Om de Overstap rekentool eenvoudig te houden, is deze complexe berekening niet in de rekentool opgenomen. Dit betreft circa 2.000 erfpachtrechten.



Vragen over de Buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek

Volgens het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten' wordt de buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes alleen gehanteerd als voldaan is aan de volgende criteria:

- 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.

'Bekend' is echter anders dan 'berekend'.

6. Wat wordt bedoeld met 'bekend'? Betekent dit dat wanneer aan 50% van de woningen een BSQ is toegekend, op basis van 5 individueel vastgestelde grondquotes, voldaan is aan de voorwaarde voor het hanteren van de BSQ?

6a. Zo ja, betekent dit dat elke buurstraatquote gebaseerd kan worden op slecht 5 individuele grondquotes? Indien het geval, vindt het college dit niet riskant gezien de beperkte representativiteit.

6b. Hoeveel individuele Grondquotes heeft de gemeente berekend?

Antwoord 6a en b

Met bekend wordt bedoeld dat de buurtstraatquotes (BSQ's) zijn berekend. In een straat moet tenminste voor 50% van alle woningen de individuele grondquote ((WOZ waarde -/- stichtingskosten) / WOZ waarde) zijn berekend, anders wordt de BSQ niet gebaseerd op de in de straat berekende individuele grondquote. Ook wordt de BSQ niet gebaseerd op de individueel doorgerekende woningen in de straat, als er wel voor 50% van de woningen in de straat een grondquote is berekend, maar het aantal woningen lager is dan 5. Dat betekent dus inderdaad dat een buurtstraatquote in een kleine straat (10 woningen) gebaseerd kan zijn op 5 woningen. Het college vindt dit voldoende representatief voor die situaties. Overigens hebben veruit de meeste Amsterdamse straten veel meer dan 10 woningen op erfpacht. De hierboven omschreven situatie doet zich dus slechts voor een klein deel van de Amsterdamse woningen voor.

Op het moment dat niet aan de voorwaarden zoals hierboven beschreven is voldaan wordt de BSQ gelijk gesteld aan de "buurtquote" mits op buurtniveau wel aan de genoemde voorwaarden is voldaan. In het totaal heeft de gemeente circa 5.000 buurtstraatquotes berekend.

7. De Buurtstraatquotes zijn nog niet definitief vastgesteld en ook niet voor alle buurtstraatcombinaties bekend. Zullen alle Buurtstraatquotes bekend zijn op het moment dat het voorstel van het college wordt voorgelegd aan de gemeenteraad?

Antwoord 7

Kabinet

Voor de BSQ's die tijdens de inspraak met een bandbreedte bekend zijn gemaakt, zullen bij het definitieve voorstel van het college aan de gemeenteraad de definitieve BSQ's worden gevoegd. Voor die situaties waarvoor nu geen BSQ-bandbreedte bekend is gemaakt zal dat ook niet het geval zijn bij de besluitvorming in de gemeenteraad. Voor deze situaties geldt bijvoorbeeld (bij nieuwe woningen) dat er geen WOZ 1-1-2014 beschikbaar is. Voor deze situaties zal bij een aanvraag tot overstappen door de gemeente een individuele maatwerkberekening worden gemaakt.

Er is sprake van een tegenstrijdig advies tussen de Grondwaardecommissie, die adviseert om een verouderingsaftrek toe te passen bij het bepalen van de opstalwaarde en Ortec, die van mening is dat dit niet systematisch mogelijk is.

8. Heeft het college overwogen een andere adviseur te vragen naar de mogelijkheid om te berekenen op welke wijze een verouderingsaftrek van de opstalwaarde te hanteren is?

8a. Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8a

Nee. Ortec is het bureau dat de Grondwaardecommissie heeft geadviseerd over de verouderingsfactor en de systematiek die daar aan ten grondslag ligt zou door andere adviseurs eerst ontwikkeld moeten worden. Dit zou veel tijd vergen en zou niet automatisch tot een beter advies leiden. Het college vindt het belangrijk om zoveel mogelijk aansluiting te hebben bij het advies van de GWC en heeft om die reden Ortec gevraagd voor deze nadere uitwerking.

9. Is het college het met de PvdA eens dat het laten vervallen van de verouderingsaftrek betekent dat een groter deel de woningwaarde wordt toegerekend aan de erfpachter dan wanneer wel een verouderingsaftrek zou worden toegepast?

Antwoord 9

Ja, overigens pakt dat individueel verschillend uit. In een aantal gevallen is dit voor erfpachters niet voordelig, toepassen van de verouderingsfactor leidt voor hen tot een hogere opstalwaarde en dus een lagere grondwaarde, maar gemiddeld genomen is dat wel het geval.

10. In de huidige praktijk wordt een percentage van 15% depreciatie als veroudering gerekend (bovenop de 10% wegens bestaande contractrelatie). Is het college het met de PvdA eens dat een verouderingsaftrek over de opstalwaarde in de meeste gevallen hoger uitkomt dan 15% depreciatie op de grondwaarde?Zo nee, kan het college dit onderbouwen met rekenvoorbeelden?

Antwoord 10

Kabinet

Het is niet zo, zoals in de vraag omschreven, dat er een depreciatiepercentage van 15% gerekend wordt voor veroudering. Daarnaast hebben depreciatie en verouderingsfactor geen correlatie met elkaar. De depreciatie in het huidige voortdurende erfpachtstelsel is 25%. Deze 25% is opgebouwd uit 15% voor sloopkosten (en dus niet voor veroudering) en 10% vanwege het bestaande erfpachtrecht.

Wanneer er overigens rekening gehouden zou zijn met de veroudering van de opstallen, zoals de Grondwaardecommissie had voorgesteld, had dit gemiddeld genomen tot hogere grondwaarden geleid (omdat de opstalwaarde lager is).

11. Heeft het college in de voorbereiding het laten vervallen van de verouderingsaftrek afgezet tegen de vraag naar de te hanteren depreciatie?

Antwoord 11

Nee, het college ziet geen relatie tussen depreciatie en verouderingsaftrek. Uitgangspunt is dat de systematiek helder en uitlegbaar is en om die reden is de verouderingsaftrek vervallen.

Voor de depreciatie geldt hetzelfde. Vanuit de onderbouwing van de depreciatie (15% sloopkosten en 10% bestaand erfpachtrecht) en het feit dat de sloopkosten nu onderdeel uitmaken van de opstalwaarde is er voor gekozen om de depreciatie vast te stellen op 10%.

Vragen over in appartementsrechten gesplitste rechten (artikel 8)

Voor situaties waarbij een erfpachtrecht gesplitst is in meerdere appartementsrechten stelt het college voor om de overstap te regelen middels een obligatoire overeenkomst, verstrekt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding.De PvdA leest de constructie met de obligatoire overeenkomst als volgt:Een erfpachtrecht rust op de grond. De obligatoire overeenkomst is daarentegen een overeenkomst tussen erfpachter en de gemeente. De obligatoire overeenkomst is - plat gezegd - een optierecht om, bij het intreden van de voorwaarde dat alle eigenaren van de appartementsrechten willen overstappen, het aan de gesplitste rechten onderliggende voortdurende erfpachtrecht, om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

12. Klopt de lezing van de PvdA over de voorgestelde constructie voor in appartementsrechten gesplitste rechten?

Antwoord 12

Nee, als een erfpachter-appartementsgerechtigde middels een obligatoire overeenkomst versterkt met een kettingbeding en kwalitatieve verplichting overstapt, dan gelden voor het betreffende appartementsrecht vanaf dat moment de AB2016 en alle rechten en plichten die horen bij eeuwigdurende erfpacht.

Met de obligatoire overeenkomst is het voor individuele erfpachters mogelijk om over te stappen. De uitwerking van de afspraak in de obligatoire overeenkomst om, als alle appartementsrechteigenaren zijn overgestapt, alsnog het gehele erfpachtrecht om

Kabinet

te zetten naar eeuwigdurende erfpacht, staat hier los van. Dit is slechts een laatste formele handeling om het recht te wijzigen naar eeuwigdurende erfpacht, indien voor alle appartementsrechten door middel van de obligatoire overeenkomst reeds sprake is van eeuwigdurende erfpacht en alle daarbij behorende rechten en plichten. Het wijzigen van het recht in z'n geheel heeft geen invloed op de afspraken die gelden voor de afzonderlijke appartementsrechten.

13. Klopt het dat, in het geval van een dergelijke overeenkomst, sprake zal zijn van het voorbestaan van de bestaande voortdurende erfpachtovereenkomst die dan slechts aangevuld wordt met een wederkerige overeenkomst die vooral voorziet in wederzijdse verplichtingen (voor gemeente en erfpachter) tot het wijzigen van de akte in de toekomst?

13a. Zo nee, graag een toelichting wat de verplichtingen voortvloeiend uit de obligatoire overeenkomst dan wel zijn.

Antwoord 13a

Het voortdurende erfpachtecht blijft bestaan met de voortdurende algemene en bijzondere bepalingen die op dat erfpachtrecht van toepassing zijn.

De gemeente en de individuele erfpachter komen overeen om de afspraken die gelden voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing te verklaren op het individuele appartementsrecht. De obligatoire overeenkomst heeft dus in hoofdzaak betrekking op de overstap naar eeuwigdurende erfpacht van het betreffende appartementsrecht en alle rechten en plichten die daar uit voort vloeien. Zoals in het antwoord op vraag 12 is toegelicht, is het wijzigen van het erfpachtrecht in z'n geheel een uitwerking van de afspraak in de obligatoire overeenkomst en een laatste formele handeling indien voor alle appartementsrechten door middel van de obligatoire overeenkomst reeds sprake is van eeuwigdurende erfpacht en alle daarbij behorende rechten en plichten. Het wijzigen van het recht heeft geen invloed op de afspraken die gelden voor de afzonderlijke appartementsrechten.

14. Op welke wijze wordt voorkomen dat de obligatoire overeenkomt los van het zakelijke erfpachtrecht verhandeld kan worden en is het volledig uitgesloten dat de rechten die erfpachters kunnen ontlenen aan de obligatoire overeenkomst (het recht om ooit *de jure* over te stappen) overgedragen kunnen worden, waaronder eventueel aan andere gerechtigden van het afgesplitste erfpachtrecht?

Antwoord 14

Het appartementsrecht dat obligatoir is overgegaan naar eeuwigdurende erfpacht kan verkocht worden. Door het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting gelden de afspraken over eeuwigdurende erfpacht ook voor de opvolger. Het appartementsrecht en de obligatoir overeengekomen afspraken kunnen niet los van elkaar overgedragen worden. Het is dus niet mogelijk dat de obligatoire overeenkomst wordt overgedragen los van het appartementsrecht.

Kabinet

De vraag is aan de orde of in het geval van het bestaan van een voortdurend erfpachtrecht met aanvullende obligatoire overeenkomst(en) ook niet betekent dat de waarde van een woning, of meer precies de waarde van het erfpachtrecht, toegerekend kan worden aan deze verschillende rechten uit verschillende overeenkomsten. Dit zou, indien het geval, gevolgen kunnen hebben voor financiering en de fiscus.

15. Is het college het met de PvdA eens dat de waarde van een erfpachtrecht in het geval van het bestaan van een voortdurend erfpachtrecht met aanvullende obligatoire overeenkomst(en), ook uitgesplitst toegerekend kan worden aan deze beide overeenkomsten?

15a. Zo nee, wat is dan de (toekomstige) meerwaarde voor een appartementseigenaar om over te stappen?

15b. Zo ja, wat zijn de mogelijke gevolgen voor erfpachters met betrekking tot (hypothecaire) financiering?

Antwoord 15a en b

Nee. De toekomstige meerwaarde voor het appartementsrecht is dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht met eeuwigdurende zekerheid. Dit is niet anders dan wanneer een erfpachter van een eengezinswoning is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

16. Heeft het college bij de Belastingdienst (Rijksbelastingen) geïnformeerd hoe de fiscus om zal gaan met de waarde van de obligatoire overeenkomst?

16a. Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?

16b. Zo nee, is het college bereid dit alsnog te doen, vooraf aan het besluit over de overstapregeling?

Antwoord 16a en b

Nee, het college heeft advies ingewonnen bij fiscaal deskundigen en daaruit is niet gebleken dat er een afwijkende positie is voor overstappers met een obligatoire overeenkomst. De obligatoire overeenkomst wordt ook in Den Haag toegepast en daar zijn ook geen situaties bekend waarin fiscaal afwijkend tegen deze vorm van overstappen werd aangekeken.

17. Kan op de obligatoire overeenkomst een, eventueel aanvullende, (hypothecaire) lening gevestigd worden gevestigd?

17a. Zo nee, veronderstelt het college dat hypotheeknemers (degene die de lening verstrekt) de totale woningwaarde financieren, ook als een deel van de waarde toegerekend kan worden aan de rechten uit de obligatoire overeenkomst?



Antwoord 17a

Een hypotheek wordt gevestigd op het appartementsrecht en de obligatoire overeenkomst is verbonden aan het appartementsrecht. Voor een hypotheekverstrekker is er voor wat betreft de financiering geen verschil tussen een erfpachter-appartementsgerechtigde die obligatoir is overgestapt of een erfpachter van een ongesplitst erfpachtrecht (bijvoorbeeld een eengezinswoning) die is overgestapt.

18. Heeft het college onderzocht of hypotheekverstrekkers op basis van deze obligatoire overeenkomst, de aankoop van appartementen wel voor 100% willen financieren?

18a. Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?

18b. Zo nee, waarom niet en is het college bereid alsnog garanties te krijgen van banken dat eventuele aan de rechten uit de obligatoire overeenkomst toe te rekenen waarden hypothecair gefinancierd zullen worden?

Antwoord 18a en b

Een obligatoire overeenkomst is verbonden aan het appartementsrecht. Voor een hypotheekverstrekker is er voor wat betreft de financiering geen verschil tussen een erfpachter-appartementsgerechtigde die obligatoir is overgestapt of een erfpachter van een ongesplitst erfpachtrecht (bijvoorbeeld een eengezinswoning) die is overgestapt. Banken hebben in de expertsessies niet aangegeven dat als gevolg daarvan in de financiering problemen zouden kunnen ontstaan.

Vragen over de bijzondere korting voor overstappers in 2017

Het college biedt aan alle erfpachters aan om in 2017 over te stappen. Hiermee kunnen erfpachters gebruik maken van een canonberekening waarbij de WOZ-waarde uit 2014 als uitgangspunt geldt voor de berekening van de grondwaarde en de daarvan afgeleid canon.Voor vermogende erfpachters is direct gebruik maken van afkoop dan ook extra interessant omdat een later afkoop, naar de mening van het college minimaal 28% duurder zal zijn dan afkoop na 2017.

19. Is het college het met de PvdA eens dat niet alle erfpachters gebruik kunnen maken van de extra korting (of voordeel) voor overstappers in 2017 en dat dit alleen bereikbaar is voor erfpachters die beschikken over voldoende eigen vermogen of extra leencapaciteit?

Antwoord 19

Het college is het daar niet mee eens. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en zo eeuwigdurende zekerheid over hun erfpachtkosten krijgen. Voor erfpachters zijn er vervolgens twee betaalmogelijkheden: canonbetaling of eeuwigdurende afkoop. Erfpachters die kiezen voor de optie canonbetaling gaan die eeuwigdurende canon aan het einde van het tijdvak (verhoogd met de werkelijk opgetreden inflatie) pas betalen, aan hun huidige financiële erfpachtverplichtingen verandert gedurende het huidige tijdvak niets. Deze optie zal voor veel erfpachters een

Kabinet

goede mogelijkheid zijn. Het college verwacht dat de optie van eeuwigdurend afkopen relatief weinig zal worden gebruikt.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft de periode waarin erfpachters kunnen beslissen om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel op basis van de WOZ-waarde 1-1-2014 (of 1-1-2015, indien die lager is) en canonpercentage 2,39% met 2 jaar verlengd, tot en met 31 december 2019.

20. Heeft het college onderzoeken gedaan naar de financiële positie van erfpachters in Amsterdam, waaronder het gemiddelde eigen vermogen en/of resterende (hypothecaire) leencapaciteit? Zo ja, is het college bereid dit te delen met de raad.

20a. Zo nee, waarom niet en acht het college dit niet verstandig gezien de mogelijk selectief economisch begunstigende effecten voor (reeds) vermogende erfpachters ten opzichte van andere erfpachters?

Antwoord 20a

Het college heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van erfpachters. De gemeente beschikt vanwege privacy niet over de financiële informatie van erfpachters en kan dergelijke analyses niet doen. Wel heeft het college in beeld gebracht hoe de kosten zich op portefeuilleniveau in het voortdurende stelsel ontwikkelen en hoe die zich verhouden tot het eeuwigdurende stelsel (rapportage Rebel "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). Los van de Overstapregeling moeten erfpachters ook in het huidige stelsel rekening houden met canonherzieningen op basis van de marktwaarde aan het einde van het tijdvak.

In vraag 20a. wordt verondersteld dat sprake zou kunnen zijn van selectief economisch begunstigende effecten voor vermogende erfpachters ten opzichte van andere erfpachters. Dit onderscheid is er naar de mening van het college niet. Voor alle erfpachters wordt de erfpachtgrondwaarde volgens dezelfde methode berekend. De grondslag is daarmee voor alle erfpachters gelijk. Erfpachters kunnen bij overstap kiezen uit twee betaalvormen, canonbetaling of eenmalige afkoop, die economisch niet onderscheidend zijn. Op het moment van overstap is er geen economisch waardeverschil tussen deze betaalvormen.

Vragen over vestiging van erfpachtrechten

De heer van Osselaer heeft gevraagd of het klopt dat geen notariële akte nodig is wanneer erfpachters niet kiezen voor afkoop maar slechts voor het vastleggen van een toekomstige canon (vraag 6a, vragen van Osselaer).De PvdA vraagt zich af of de wijziging van een zakelijk recht op deze wijze mogelijk is of dat hier slecht bedoeld wordt dat de notariële akte uitgesteld kan worden tot het moment van aflopen van het voortdurende tijdvak.

Kabinet

21. Op welk moment vindt de rechtshandeling plaats waarbij de verbintenissen vervallen tot jaarlijks canonbetaling door de erfpachter aan de gemeente en het recht jaarlijks canon te ontvangen door de gemeente?

Antwoord 21

Om het erfpachtrecht te wijzigen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zijn een notariële akte en inschrijving van die akte in het Kadaster vereist. Op het moment dat een erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en de daarbij behorende Algemene Bepalingen 2016 van kracht worden, wordt dit in een notariële akte vastgelegd. Het passeren van de notariële akte kan niet worden uitgesteld tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.

22. Klopt het dat de wijziging van deze rechten en plichten, om gevestigd te worden op het erfpachtrecht, enkel bij akte kunnen worden vastgesteld?Oftewel: Klopt het dat, indien de canonbetaling na overstap niet is afgekocht maar het canonbedrag wel is vastgelegd, bij het aflopen van de voortdurende periode, de akte alsnog gewijzigd dient te worden?

Antwoord 22

Een wijziging in een erfpachtrecht kan slechts plaatsvinden door middel van een notariële akte, die wordt ingeschreven in het Kadaster. Wanneer een erfpachter bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht er voor kiest om niet af te kopen wordt in de akte vastgelegd wat de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op dat moment is, op welke wijze deze canon wordt geïndexeerd en vanaf welk moment de geïndexeerde canon verschuldigd is. Erfpachters die op een later moment hun canonbedrag willen afkopen moeten dat notarieel laten vastleggen.

23. Wat wordt op pagina 9 van de Overstapregeling, onder artikel 12, tweede lid, onder c bedoeld met de 'geconsolideerde akte'?

Antwoord 23

In sommige situaties zijn er voor een erfpachtrecht meerdere, onderliggende en oudere, akten van toepassing. In al die akten zijn bepalingen met betrekking tot rechten en verplichtingen opgenomen. Sommige van deze bepalingen hebben echter geen werking meer. Een geconsolideerde akte vervangt al die oudere aktes in één nieuwe akte waarin alle nog relevante bepalingen zijn opgenomen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft besloten de verplichting tot een geconsolideerde akte niet op te nemen in de Overstapregeling omdat er situaties kunnen zijn waardoor erfpachters met hogere kosten worden geconfronteerd dan wanneer die verplichting er niet zou zijn. De gemeente zal de erfpachter wel wijzen op de mogelijkheid van een geconsolideerde akte.



Fiscaliteit

Volgens het college toont een eerste analyse dat bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.

24. Waarop baseert het college dit? Heeft het college onderzoek laten uitvoeren naar de verschillende fiscale aspecten, waarbij ook aandacht is besteed aan de verschillende effecten als gevolg van de aan erfpachter toekomende keuzemogelijkheden?

Antwoord 24

Het college heeft fiscaal advies ingewonnen bij een fiscaal adviesbureau (KPMG) en bij een hoogleraar notarieel recht. Uit deze beide adviezen blijkt dat er van overdrachtsbelasting in beginsel geen sprake is.

25. Wat wordt bedoeld met het voorbehoud 'in beginsel'?

Antwoord 25

De gemeente heeft zoals hiervoor aangegeven advies ingewonnen, maar kent het formele en voor individuele gevallen bepaalde standpunt van de Belastingdienst niet. Situaties van erfpachters zijn verschillend en indien andere onderwerpen dan de overstap alleen van toepassing zijn kan er mogelijk wel sprake zijn van een situatie, waarin de fiscus anders oordeelt dan de twee genoemde adviseurs.

26. Is er een onderscheid ten aanzien van Btw-heffing tussen een overstap met afkoop en overstap waarbij gekozen wordt voor canonbetaling?

Antwoord 26

Nee, bij overstappen is BTW niet aan de orde.

27. Kan het college de raad een overzicht verstrekken van de verschillende Btw verplichtingen voor zowel erfverpachter (de gemeente) als voor erfpachter, uitgesplitst naar de verschillende keuzemogelijkheden die de erfpachter heeft (voortzetting voortdurende erfpacht, overstappen met canonbetaling, overstappen met afkoop)?

Antwoord 27

Er is bij canonherziening en overstappen geen sprake van BTW-verplichtingen voor erfpachter of gemeente. Dit geldt zowel voor een opvolgend voortdurend tijdvak als ook bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Vragen over verhuur

Kabinet

Het college stelt een extra korting van 5% voor in de vaststelling van de buurtstraatquote, wanneer sprake is van en bestemming als huurwoning. Het college onderbouwt dit met een lagere boekingswaarde voor woningen die verhuurd worden.

28. Baseert het college zich op landelijke waarderingsgemiddelde of Amsterdamse gemiddelden?

Antwoord 28

Het college heeft voor de onderbouwing van het percentage gebruik gemaakt van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde analyse van de huurmarkt door Jacobus Recourt (2015). Uit deze (vertrouwelijke) analyse komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde van huurwoningen verschilt per locatie. De exacte verhouding is daardoor lastig te bepalen en niet gelijk over de stad. Bovendien zijn de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. In het rapport wordt geconcludeerd dat "met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de beleggingswaarde van huurwoningen tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt". De keuze voor 5% is dan ook als ruimhartig aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.

Het verschil tussen woningen die (door niet-toegelaten instellingen) onder het woning waarderingsstelsel (WWS) worden verhuurd en woningen die in de vrije sector worden verhuurd, is voor de grondwaardebepaling op dit moment niet meer relevant. Het WWS laat steeds meer ruimte om woningen te verhuren tegen huurniveaus die commercieel interessant zijn. Dit verklaart mede waarom steeds meer commerciële partijen kleinere woningen ontwikkelen in Amsterdam welke verhuurd worden tegen hoge huurprijzen per vierkante meter. De grondprijzen, die residueel worden bepaald op basis van deze huren, laten daarom ook geen verschil zien tussen grotere (vrije sector) huurwoningen en kleinere (sociale)huurwoningen. Bij corporatiewoningen wordt een afwijkende grondwaarde gehanteerd op basis van de specifieke afspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse corporaties inzake productiedoelstellingen en sociale huurniveaus.

29. Is het college het met de PvdA eens dat verhuur van een woning in Amsterdam – verhuur van sociale woningen valt niet onder de voorgestelde overstapregeling – juist kan leiden tot een hogere waarde voor woningen.

Antwoord 29

Het college is van mening dat er gemiddeld genomen sprake is van een negatief waardeverschil van 5% (zie antwoord op vraag 28). In individuele situaties kan dat anders zijn.

Het college heeft besloten om huurbescherming bij een bestemming verhuur uit de erfpachtvoorwaarden te schrappen bij overstap. De PvdA is van mening dat de gemeente, middels het opnemen van privaatrechtelijke verplichting tot het vastleggen va huurdersbescherming in de erfpachtovereenkomst, huurders heeft proberen te

Kabinet

beschermen tegen mogelijke wijzigingen in het huurrecht ten nadele van huurder. Ook kan een huurbeschermingsclausule anti-speculatief werken.

30. Is het college het met de PvdA eens dat het schrappen van de bovenwettelijke huurbescherming via de erfpachtovereenkomsten niet nodig was om te voldoen aan de belangrijkste redenen voor de herziening van het erfpachtstelsel, te weten transparant, voorspelbaar en zekerheid biedend.

Antwoord 30

Het college heeft niet besloten om de huurbescherming bij een bestemming verhuur uit de erfpachtvoorwaarden te schrappen bij overstap. Als een erfpachter met een erfpachtrecht waarbij de bestemming 'huurwoning' in de erfpachtakte is opgenomen wil overstappen, dan kan dat en verandert er verder niets wat betreft de huurbescherming.

Het college heeft in haar voorgenomen beleid 'splitsing in appartementsrechten' wel de huurbescherming uit het beleid gehaald. Het huidige beleid kent namelijk een inconsequentie. Aan de ene kant stelt de gemeente bij een splitsing in appartementsrechten van huurwoningen de voorwaarde dat alle appartementsrechten de bestemming koopwoning krijgen (met daarbij een canonverhoging). Dit artikel blijft gehandhaafd als een van de anti-speculatie maatregelen. Aan de andere kant werd de overdraagbaarheid van het gesplitste recht beperkt door de wijze waarop de huurbescherming was opgenomen in het oude beleid 'splitsing in appartementsrechten', bijvoorbeeld in de situatie dat een gesplitst pand bestaat uit twee appartementsrechten, waarvan één bewoond wordt door de erfpachter-bewoner, en het andere door hem verhuurd wordt.

31. Kan het college een overzicht geven van de mogelijke gevolgen voor huurders?

Antwoord 31

Voor huurders zijn er geen gevolgen van het laten vervallen van de huurdersbescherming uit de erfpachtvoorwaarden:

- de huurdersbescherming is goed en voldoende geborgd in de wet;
- het opnemen van de bepaling in een erfpachtcontract heeft slechts beperkte werking;
- de bepaling in de erfpachtvoorwaarden is in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar.

Vragen over ondererfpacht en speculatiemogelijkheden

Anders dan voorzien bij de behandeling van de anti-speculatiemaatregelen bij de invoering van de AB2016 voor nieuwe uitgiften, is *ondererfpacht* voor overstappers toch mogelijk (artikel 9 lid 4). Eeuwigdurende erfpacht in combinatie met een recht tot afkoop van de canonverplichting is naar het oordeel van de PvdA verkoop van het economisch eigendom. Ondererfpacht is hierbij dan zeer ongewenst, omdat dit de mogelijkheden voor speculatie

Kabinet

vergroot en vormen van particulier erfpacht, van in gemeentelijke erfpacht uitgegeven grond, mogelijk maakt.

32. Is het college het met de PvdA eens dat het ook mogelijk is om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht uitsluitend toe te staan indien de erfpachter zich volledig bevrijd van de ondererfpacht?

32a. Waarom heeft het college er niet voor gekozen dit als voorwaarde te hanteren?

Antwoord 32a

Het college is het niet met de PvdA eens dat het ook mogelijk is om een overstap uitsluitend toe te staan indien de erfpachter zich volledig bevrijdt van de ondererfpacht, omdat het college van mening is dat ondererfpacht in bepaalde gevallen gewenst zou kunnen zijn. In de AB 2016 is opgenomen dat ondererfpacht niet mogelijk is onder het eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam, maar dat het college een uitzondering maken in gevallen het dat wenselijk acht. De tekst in de Overstapregeling sluit aan op de wijze waarop dit ook in de AB2016 in juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Artikel 10, lid 2 van de overstapregeling stelt dat: 'Als in de erfpachtakte geen toegestane bestemming is opgenomen wordt het feitelijk gebruik als bestemming in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan .

33. Weet het college in hoeveel aktes de toegestane bestemming of gebruik niet is vastgesteld?

Antwoord 33

Dit is niet precies bekend. Het college verwacht niet veel akten waarin geen bestemming is opgenomen, het zal vaker voorkomen dat wel een bestemming is opgenomen, maar dat het feitelijk gebruik daar niet mee in overeenstemming is.

34. Betekent dit dat middels de nieuwe erfpachtakte een erfpachter een ander gebruik kan geven aan een perceel door kort vooraf aan de wijziging van de akte een ander feitelijk gebruik te geven aan het perceel?

34a. Op welke wijze gaat de gemeente toetsen op misbruik?

Antwoord 34a

Als de bestemming niet in de akte is vastgelegd of als het daadwerkelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, dan zal in de definitieve akte het werkelijke gebruik worden opgenomen, mits dit past binnen de publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. Het gemeentelijk beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging zal hierbij worden toegepast. Het college ziet niet op welke wijze dit tot misbruik zou leiden. Op het moment dat er sprake is van een bestemmingswijziging dan is toestemming van de gemeente nodig en zal de canon opnieuw worden berekend.



Vragen naar aanleiding van de analyse van financiële effecten (Rebel)

Op pagina 6 van het Rebelrapport staat: '*De kenmerken en werking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn door de gemeente Amsterdam aangedragen en daarmee voor ons een gegeven. De gehanteerde rekenmethodiek om de werking in ons rekenmodel te simuleren is met de gemeente afgestemd en door hen getoetst.'*

35. Zijn voor dit rapport dezelfde parameters en rekenmethodes gebruikt als in het Rebelrapport uit 2014? waarbij de rekenmethode voor de canonberekening uiteraard anders is omdat deze gebaseerd is op een andere methode.

Antwoord 35

Ten opzichte van rapportage '*financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam'* d.d. 17-1-2014 zijn op basis van de huidige inzichten parameters geactualiseerd. De analysemethode en rekenmethodiek zijn in beide rapportages vergelijkbaar. Wel is de rekenmethodiek op onderdelen aangepast om de financiële effecten van het huidige voorstel eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten te kunnen doorrekenen.

De belangrijkste verschillen in parameters zijn:

- **Actualisatie database bestaande rechten:** basis voor de doorrekening vormt een database met de kenmerken van individuele erfpachtrechten (bijvoorbeeld de WOZ-waarde, herbouwwaarde, type erfpachtrecht etc.). Deze database is geactualiseerd met de gegevens uit 2016. De geactualiseerde database bevat meer unieke adressen waarvan een complete set aan informatie beschikbaar is, waardoor de huidige analyse op een groter aantal erfpachtdossiers is gebaseerd. In de rapportage 2014 zijn de opbrengsten berekend op basis van in totaal 110.664 rechten. De huidige rapportage is gebaseerd op 190.541 erfpachtrechten.
- **Geen nieuwe gronduitgiften in de analyse:** in de analyse van 2014 is rekening gehouden met de financiële effecten als gevolg van nieuwe gronduitgiften in de periode 2014 – 2038. In de huidige rapportage zijn nieuwe gronduitgiften niet opgenomen aangezien op nieuwe gronduitgiften inmiddels eeuwigdurende erfpacht van toepassing is.
- **Verhouding afkoop/canonbetalend:** in de rapportage 2014 is in het basisscenario verondersteld dat bij herziening alle bestaande rechten canonbetalend zijn.
  In de huidige rapportage is 90% canonbetalend en 10% afkoop verondersteld.
  In de gevoeligheidsanalyse zijn andere verhoudingen afkoop/canonbetalend doorgerekend.
- **Hoogte discontovoet:** de netto contante waarde methode (NCW) wordt in beide rapportages gebruikt om de tijdswaarde van geld uit te drukken. Met de netto contante waarde methode wordt met behulp van een discontovoet (een soort rente) de opbrengsten teruggerekend naar een waarde vandaag (in dit geval per 1-1-2016). In de rapportage 2014 is voor de berekening van de contante waarde een discontovoet van 4,5% verondersteld. De 4,5% was een disconteringsvoet vrij van marktrisico, het marktrisico werd in de eerdere rapportage inzichtelijk gemaakt aan de hand van een aantal scenario's (hoog- en laagconjunctuur). In de huidige rapportage is gekozen om de discontovoet gelijk te stellen aan de gehanteerde langjarige discontovoet in het eeuwigdurende stelsel (gebaseerd op een voorstel van

Kabinet

de Grondwaardecommissie). De veronderstelde langjarige discontovoet bedraagt 5,5%. De hoogte van deze discontovoet is gebaseerd op de raadsvoordracht van juni 2016 waarin de inflatie is vastgesteld op 2%, de risico-opslag op 1,5%, en de reële rente wordt begrensd tussen 1% en 3%.

- **Ingroeipad langjarige indexen:** in de rapportage 2014 zijn voor de gehanteerde indexen (zoals CPI, reële rente, BDB-index) vanaf het tweede jaar (2015) de veronderstelde langjarige indexen gehanteerd. In de huidige rapportage zijn voor 2014, 2015 en de eerste helft van 2016 de werkelijke prijsontwikkelingen gehanteerd. Bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van de woningprijzen en de reële rente wijkt dit sterk af van de langjarige aanname. Daarna is een ingroeipad opgenomen waarbij de indexen vanaf 2027 gelijk zijn aan de veronderstelde langjarige indexen. De gekozen paramaters voor de langjarige indexen zijn in beide rapportages gelijk.

De belangrijkste verschillen in rekenmethodiek zijn:

- **Uitgangpunten van het voorstel eeuwigdurende erfpachtstelsel**: de rapportage 2014 is gebaseerd op het vernieuwingsvoorstel van Van Poelgeest. De huidige rapportage is gebaseerd op de uitgangspunten van het huidige voorstel eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten. Beide systemen verschillen op veel vlakken van elkaar (o.a. het moment en de wijze waarop de erfpachtcanon vastgesteld wordt) zodat het nodig was om een geheel nieuwe berekening op te stellen.
- **Berekening erfpachtgrondwaarde bestaande rechten**: in de rapportage 2014 is voor erfpachtgrondwaarde van de bestaande rechten een fictieve grondwaarde berekend o.b.v. een 'standaard'rekenformule (de erfpachtgrondwaarde is hierbij percentage van de transactieprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een drempelwaarde voor eengezins- en meergezinswoningen). In de huidige rapportage is de erfpachtgrondwaarde berekend op basis van de woningwaarde minus de opstalwaarde gecorrigeerd met een depreciatiefactor. In beide rapportages is rekening gehouden met een correctie deskundigenoordeel.
- **Kenmerken clustering datasets:** de erfpachtrechten in de database zijn voor de doorrekening geclusterd in datasets op basis van generieke kenmerken. De kenmerken om de data te clusteren is aangepast om het voorstel eeuwigdurende erfpacht te kunnen doorrekenen. Dit resulteerde in een andere clustering (met 108 i.p.v. 78 datasets) waarbij de einde tijdvakken tevens beter in de tijd gespreid zijn dan in de vorige rapportage (meer conform werkelijk verloop van de erfpachtrechten).

Vragen over de Inspraak

Het college heeft besloten de Overstapregeling ter inspraak voor te leggen. Het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en 'aanvullend erfpachtbeleid' worden niet voorgelegd voor inspraak. Het college motiveert dit met een beroep op de Algemene Inspraakverordening waarin is bepaald dat geen insprak mogelijk is op besluiten over 'belastingen en tarieven'. De PvdA is van mening dat hier niet slechts tarieven worden vastgesteld. Het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' alsook een aantal stukken uit het aanvullend beleid zijn materieel nauw verweven met de overstapregeling dat deze ook voorgelegd dienen te worden voor inspraak.

36. Is het college het met de PvdA eens dat het voorstel voor een wijziging van de grondwaardebepaling meer is dan een tarieven of legestabel en dat de daarin voorgestelde

Kabinet

methode van grondwaardering juist de bestuurlijke keuze bevat met een groot rechtsgevolg voor erfpachters en eigenlijk alle Amsterdammers?

Antwoord 36

De methode van grondwaardebepaling is belangrijk voor erfpachters die een bestemmingswijziging of een canonherziening krijgen of willen overstappen. Vanwege dit belang is het voorgenomen beleid grondwaardebepaling openbaar gemaakt zodat erfpachters daar kennis van kunnen nemen.

Het college heeft de Algemene Inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak hoeft plaats te vinden over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

37. De Buurtstraatquotes zijn nog niet bekend en van een aantal staten zijn zelfs geen indicatieve buurtstraatquotes.Is het college het met de PvdA eens dat het lastig is voor erfpachters om zich een oordeel te vormen wat de financiële gevolgen voor hen zijn en of zij in staat zullen zijn deze in redelijkheid te kunnen dragen?

Antwoord 37

Nee, het college deelt niet dat beeld. In verreweg het grootste deel van de gevallen is een BSQ beschikbaar en dat betekent ook dat het overgrote deel van de erfpachters zich een individueel beeld kan vormen. In situaties waarin erfpachters geen eigen BSQ hebben kunnen zij zich veelal toch een goed beeld vormen door een vergelijkbare straat te nemen waarvoor wel een BSQ beschikbaar is. Met de eigen WOZ-waarde en erfpachtgegevens ontstaat ook dan een goede indicatie.

38. Is het college het met de PvdA eens dat het beter geweest zou zijn het voorstel voor inspraak voor te leggen nadat het onderzoek naar de buurtstraatquotes afgerond zou zijn?

Antwoord 38

Nee daar is het college het niet mee eens. De in de rekentool gebruikte BSQ's geven een goed beeld van de werking van de Overstapregeling.

Kabinet

39. Het college legt het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' alsook een aantal stukken uit het aanvullend beleid wel voor aan de Gemeenteraad ter vaststelling. Betekent dit dat de gemeenteraad ook kan beslissen toch inspraak te willen over het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en het aanvullend beleid?

Antwoord 39

De gemeenteraad kan (te zijner tijd bij de behandeling van de ter besluitvorming voorgelegde stukken) al dan niet instemmen met de voorgelegde besluiten, de voorgelegde besluiten amenderen en/of moties indienen.

Vragen over activeren en financieren van in erfpacht uitgegeven grond

40. Op welk moment en tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht met jaarlijks canonbetaling? Hoe verloopt de financiering hiervan?

Antwoord 40

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt een eeuwigdurend canonbetalend erfpachtrecht – evenals een canonbetalend voortdurend recht – op de gemeentelijke balans gewaardeerd tegen de historische grondwaarde bij uitgifte.

Bij overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurend canonbetalend, blijft de historische boekwaarde van dit recht gewoon staan. Er wordt dan geen schuld afgelost. Overstap naar canonbetalend heeft dus geen gevolgen voor de balans.

41. Tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht waarbij wordt afgekocht?

Antwoord 41

Op grond van de BBV wordt een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht op de gemeentelijke balans gewaardeerd tegen een symbolische waarde van € 1.

De bij afkoop ontvangen afkoopsom wordt gebruikt om de eventuele schuld (indien het erfpachtrecht nog canonbetalend was) af te lossen.

Wanneer het erfpachtrecht ook reeds in het voortdurende stelsel was afgekocht, is er geen sprake meer van een schuld, maar is de historische grondwaarde opgenomen in de "reserve afkoopsommen" op de balans. Wanneer een voortdurend afgekocht recht overstapt naar eeuwigdurende afkoop, wordt de reserve afkoopsommen verlaagd met hetzelfde bedrag als de historische grondwaarde.

Kabinet

42. Tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij canonherziening en voortzetting van de erfpacht in voortdurend systeem?

Antwoord 42

Op grond van de BBV wordt een voortdurend canonbetalend erfpachtrecht – evenals een canonbetalend eeuwigdurend recht – op de gemeentelijke balans gewaardeerd tegen de historische grondwaarde bij uitgifte.

Bij canonherziening einde tijdvak wijzigt de historische grondwaarde, en daarmee de balanswaardering, niet. Alleen de hoogte van de canon wijzigt.

43. Indien het college zou kiezen voor een methode van canonbepaling waarbij het canonbedrag afgeleid wordt van het canonpercentage x de laatst vastgestelde grondwaarde van de lopende voortdurende erfpachtovereenkomst, is opnieuw activeren en financiering dan noodzakelijk?

43a. Is het college het met de PvdA eens dat een canonbedrag vaststellen op basis van de oude, te indexeren grondwaarde, als voordeel heeft dat de grondwaarde tegen historische uitgifteprijs geactiveerd kan blijven worden en daarmee de (interne) financieringsbehoefte voor de gemeente verminderd, ten opzicht van het collegevoorstel?

Antwoord 43a

Dit is niet het geval. De schuld die voortkomt uit de oorspronkelijke niet afgekochte erfpachtgrondwaarde verandert niet als gevolg van de wijze van overstappen. Erfpachtrechten worden niet geheractiveerd of geherfinancierd bij overstap en/of canonherziening einde tijdvak. De schuld verandert alleen, wanneer een canonbetalend recht wordt afgekocht (voortdurend of eeuwigdurend), waarbij de schuld door de gemeente wordt afgeboekt.

44. Klopt het dat in de huidige praktijk, mede door de Treasury gehanteerde saldofinanciering, niet wordt afgelost bij het afkopen onder het voortdurende systeem?

Antwoord 44

Nee. Wanneer erfpachters afkopen – hetzij voortdurend, hetzij eeuwigdurend – dan wordt de oorspronkelijke intern-gemeentelijke schuld afgelost. Deze intern-gemeentelijke schuldaflossing heeft uiteindelijk weer gevolgen op de gemeentelijke financieringsbehoefte of –overschot, en daarmee op de totaalomvang van de gemeentelijke schulden.

Vragen over afkoop en voorgestelde waardering

In het rekenvoorbeeld van het inspraakdocument zijn de afkoopsommen aanzienlijk lager dan de (erfpacht)grondwaarden. In het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande

Kabinet

erfpachtrechten wordt echter geschreven: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'

45. Kan het college dit verschil verklaren?

Antwoord 45

Met de formulering in het document 'Grondwaardebepaling' wordt bedoeld dat de erfpachtgrondwaarde minimaal gelijk is aan de grondwaarde bij eerste uitgifte, die ook na overstap als erfpachtgrondwaarde in de notariële akte opgenomen zal worden.

De wijze waarop dit in het inspraakdocument en de rekentool is opgenomen is juist. De aanvullende eeuwigdurende afkoopsom kan, wanneer reeds tot de einddatum van het lopende tijdvak is afgekocht, lager uitvallen dan de erfpachtgrondwaarde van dit moment.

Amsterdam kent weinig maar wel enig particulier grondbezit. Naar de mening van de PvdA is er derhalve een, weliswaar verstoorde, markt voor grond. Bij de combinatie van eeuwigdurende erfpacht en afkoop is sprake van economisch eigendom van de grond, waarbij de gemeente waarschijnlijk andere waarderingsgrondslagen hanteert dan particuliere grondeigenaren.

46. Heeft het college onderzoek gedaan naar mogelijke marktverstorende werking van de wijze waarop de gemeente grond waardeert en verkoopt?

46a. Zo ja, kan het college de raad informeren over de uitkomst van dit onderzoek?

46b. Zo nee, is het college bereid dit alsnog te laten doen.

Antwoord 46a en b

De gemeente verkoopt met dit voorstel geen grond. Het college heeft geen onderzoek gedaan naar de effecten van de Overstapregeling op de woningmarkt. Wel tekent het college daarbij aan dat de effecten van de Overstapregeling niet wezenlijk verschillen van de effecten in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. De gemeente verwacht dan ook geen marktverstorende werking van het introduceren van de Overstapregeling.

Ad 3. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Dijk (VVD) dd. 27 februari 2017

Onderstaand is de integrale tekst van de vragen van het raadslid Dijk de beantwoording door het college, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze voordracht, opgenomen.

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

Kabinet

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.) en de schriftelijke vragen van het lid Moorman van 1 februari 2017 (Gemeenteblad afd. 1, nr.) – aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1.

1a. 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 (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) 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 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.

1b. 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.

1c. 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

Kabinet

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.

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" (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).
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;

Kabinet

- 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.

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.

2a. 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

Kabinet

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.

2b. 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.

2c. 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.

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

Kabinet

2e. 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.

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".

2f. 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.

2g. 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

Kabinet

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 (Artikel 7 lid 4 en lid 5 van de AB 2016). Deze indexering maakt integraal onderdeel uit van de financiële systematiek van de AB2016. Inflatie is overigens geen kostenstijging, 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:

5a. kortingspercentages, en

5b. 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.

6a. 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 (rapport Rekenkamer Amsterdam "Canonherzieningen einde tijdvak", gemeenteraad d.d. 17-10-2012, Gemeenteblad afd. 3A 160/728).

Kabinet

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%.

6b. 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, 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.

6c. 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

Kabinet

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.

7a. 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.

7b. 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.

7c. 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.

8a. 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.

8b. 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.

8c. 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.

9a. 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.

9b. 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.

9c. 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.

Kabinet

9d. 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.

9e. 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.

9f. 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.

9g. 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.

10a. Klopt het dat eengezinswoningen er op achteruit gaan ten opzichte van het huidige stelsel?

Antwoord 10a

Kabinet

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.

10b. 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" (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) 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".

10c. 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

14a. voor de Irenebuurt, en

14b. 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"[1] (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) 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.

Ad 4. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van Osselaer (D66) dd. 28 februari 2017

Onderstaand is de integrale tekst van de vragen van de heer Van Osselaer en de beantwoording door het college, zoals opgenomen in bijlage 4a bij deze voordracht, opgenomen.

Toelichting door vragensteller:

In aanvulling op de schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 17 januari 2017, namens de fractie van D66, de schriftelijke vragen van het lid Moorman van 1 februari 2017, namens de fractie van PvdA, en de schriftelijke vragen van het lid Dijk, namens de fractie van de VVD van 27 februari 2017, wil het lid Van Osselaer graag nog een aantal

Kabinet

aanvullende schriftelijke vragen stellen over het voorstel betreffende de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Van Osselaer, namens de fractie van D66, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1. De grondwaarde wordt in het voorstel berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De berekening van de opstalwaarde roept veel vragen op bij erfpachters die de fractie van de D66 sprak. Wij spraken iemand die opstal van minder dan 1000 euro per m2 kreeg voorgerekend in de tool, terwijl hij zelf recent meer dan dat in een opknapbeurt van het huis gestoken. Wij spraken iemand met een herbouwwaarde van 1100 euro per m^2 terwijl bij een herziening een paar jaar eerder ruim 2300 euro per m^2 is gerekend. Wij spraken iemand die minder dan 1000 per m^2 voor zijn stenen kreeg terwijl een verzekeraar de herbouwwaarde recent op bijna 4000 had getaxeerd.

1a. Hoe verklaart het college dit soort uitkomsten uit de rekentool?

1b. Welke basis gebruikt het college voor het vaststellen van de oppervlaktes van woningen? Hoe heeft het college zich ervan verzekerd dat dit correct is?

1c. Welke mogelijkheden ziet het college om de modelmatig bepaalde opstal te toetsen aan de werkelijke waarden en op basis hiervan verbeteringen aan te brengen?

1d. Kan het college de volledige en exacte wijze van berekening van de buurtstraatquotes (BSQ's) en opstal delen en kan het de hierbij gehanteerde aannames onderbouwen?

Antwoord 1a

De wijze waarop de opstalwaarde per woning is berekend staat weergegeven in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten" (bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grond-waardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017", voor de gemeenteraad d.d. 31 mei 2017).

Slechts 1,5% van de woningen in het totale bestand hebben een opstalwaarde van minder dan € 1.300 per m². Voorbeelden van minder dan € 1000 per m² komen derhalve zeer sporadisch (0,008%) voor en zijn daarmee niet representatief. Daarnaast is de inrichting van woning (bijvoorbeeld luxe keuken of badkamer) niet van invloed op de WOZ-waarden en derhalve niet verwerkt in de opstalwaarde, terwijl deze wellicht wel door erfpachters meegerekend zijn in de door hen aangedragen vergelijkingen.

Naar aanleiding van collegevoorstel 9 mei 2017

Het college heeft de herbouwkosten op verschillende punten aangepast. In de notitie "Verschillen grondwaardebepaling tussen het grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode (Bijlage bij de voordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grond-waardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017", voor de gemeenteraad d.d. 31 mei 2017) is toegelicht op welke wijze de opstalwaarde is bepaald.

Antwoord 1b

De oppervlakte van de woningen is gebaseerd op het WOZ-bestand.



Antwoord 1c

De WOZ-gegevens hebben als basis gediend voor de grondwaardeberekeningen. Hiervoor zijn de WOZ-gegevens van de WOZ-beschikking van 2015 gebruikt en deze beschikkingen zijn onherroepelijk.

Antwoord 1d

Het college is niet bevoegd om de WOZ-data met peildatum 1-1-2014 van individuele erfpachters openbaar te maken. Deze gegevens zijn niet openbaar en Belastingen heeft de gemeente de WOZ-datum alleen ter beschikking gesteld voor het berekenen van de BSQ's, de gemeente mag die niet openbaar maken.

2. De fractie van D66 heeft begrepen dat de BSQ's zijn bepaald door een gemiddelde te nemen van de grondquotes van de huizen in de straat. Dit betekent dat, tenzij iedereen in de straat dezelfde quote heeft, er altijd mensen zijn die te hoog worden aangeslagen. Wij vinden het belangrijk om een idee te krijgen van de orde van grootte van het nadeel dat mensen daarvan ondervinden.

2a. Zou het college inzicht kunnen geven in de mate van variatie binnen buurtstraten?

Antwoord 2a

In de bijlage bij deze beantwoording is een overzicht opgenomen waarin naast de BSQ ook de hoogste en laagste individuele grondquote zijn opgenomen.

2b. Onderkent het college dat het inherent is aan de gekozen methodiek dat er altijd individuele erfpachters te hoog worden aangeslagen?

Antwoord 2b

Het gaat te kort door de bocht om te concluderen dat als een object een lagere grondquote heeft dan het gemiddelde in de straat de BSQ (het gemiddelde) te hoog is. Het kan namelijk ook zo 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. 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.

2c. Welke mogelijkheden ziet het college om te zorgen dat er minder of geen erfpachters op deze manier worden benadeeld?

Antwoord 2c

Naar mening van het college worden erfpachters niet benadeeld door de gekozen methode. Zie het antwoord bij 2b.

Kabinet

3. De huidige en historische praktijk voor het vaststellen van de canon bij herzieningen is zeer relevant om meerdere redenen. Ten eerste omdat het de verwachting bepaalt die Amsterdammers redelijkerwijs konden hebben bij het kopen van een huis op erfpacht. Ten tweede omdat de historische en huidige praktijk sterk van invloed is op wat de gemeente aan inkomsten kan verwachten van het huidige systeem van voortdurende erfpacht. Onder alle verschillende algemene bepalingen van erfpachtcontracten die in Amsterdam in omloop zijn speelt het deskundigenoordeel een rol. De canon wordt dan aan het einde van het tijdvak vastgesteld door drie deskundigen.

3a. Wat is in de afgelopen 15 jaar de praktijk geweest van deskundigenoordelen?

i. Welk deel van de waarde van huis en grond berekenden zij als erfpachtgrondwaarde (het deel van de grondwaarde waarover de canon wordt berekend)?

ii. Wat waren en zijn de gebruikte canonpercentages en hoe verhouden die zich tot de door de gemeente gehanteerde percentages?

3b. Onderschrijft het college de conclusie van de Rekenkamer in 2012 dat er grondquotes werden gehanteerd tussen de 20% en 25% en hierover een depreciatie van 40% werd toegepast en dus de erfpachtgrondwaarde als percentage van de totale waarde van grond en huis in de regel op 12% en 15% werd bepaald?

3c. Makelaars/taxateurs geven aan dat er momenteel twee methodes worden gehanteerd die beide uitkomen op een erfpachtgrondwaarde als percentage van de totale waarde van 12% tot 15%. Als eerste: Actuele marktwaarde (WOZ) x 20 – 25% grondquote (o.b.v. usance en intuïtie) x 0,6 depreciatie = 12 – 15% van WOZ. Als tweede: Gemiddelde marktwaarde (0,5 - 0,8 x WOZ) x 20 - 45% grondquote (o.b.v. herbouwwaarde) x 0,6 depreciatie = 12 – 15% van WOZ

i. Herkent het college deze methodes als de meest gangbare methodes?

ii. Herkennen de makelaars/taxateurs waarmee de gemeente in gesprek is deze methodes?

3d. Informatie die de fractie van D66 kreeg van erfpachters uit buurten waarin het voorstel van het college BSQ's van 70% tot 80% voor hanteert, geeft aan dat in die buurten zeer recent herzieningen zijn geweest die rekenden met een erfpachtgrondwaarde als percentage van de totale waarde van grond en opstal ('netto grondquote') van 10-15%. Herkent het college die informatie?

3e. Kan het college berekenen wat de inkomsten voor de gemeente uit erfpacht zouden zijn in het huidige stelsel, indien voor alle herzieningen wordt uitgegaan van een maximale netto grondquote van 10%?

3f. Kan het college berekenen wat de inkomsten voor de gemeente uit erfpacht zouden zijn in het huidige stelsel, indien voor alle herzieningen wordt uitgegaan van een maximale netto grondquote van 15%?

3g. Kan het college op een zo granulair mogelijk ruimtelijk niveau transparant maken voor eengezinswoningen en appartementen:

Kabinet

i. de erfpachtgrondwaarde per m^2 en als percentage van de WOZ-waarde uit de meest recente grondprijzenbrief (peildatum 2016);

ii. de erfpachtgrondwaarde per m^2 en als percentage van de WOZ-waarde (op moment van herziening) bij recente herzieningen (indien beschikbaar, graag vermelden van datum herziening);

iii. de erfpachtgrondwaarde per m^2 bij overstap in 2017 (en prijs voor 50 jaar afkoop).

iv. de erfpachtgrondwaarde per m^2 bij overstap in 2018 (en prijs voor 50 jaar afkoop).

Antwoord 3

De procedure die doorlopen wordt bij een Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) is afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn. Bij de Algemene Bepalingen 1955 en eerder wordt er standaard gebruik gemaakt van externe deskundigen om de nieuwe grondwaarde en canon te bepalen. Vanaf de Algemene Bepalingen 1966 en daarna wordt eerst een gemeentelijke aanbieding gedaan en kunnen erfpachters vervolgens kiezen of ze deze direct accepteren of dat ze alsnog gebruik willen maken van externe deskundigen.

In 2011-2012 heeft de Rekenkamer onder meer onderzocht in hoeveel gevallen erfpachters de gemeentelijke aanbieding werd verworpen en wat het verschil was tussen de gemeentelijke aanbieding en het deskundigenoordeel. Dat heeft ze gedaan aan de hand van 96 compleet afgeronde CHET-dossiers. De Rekenkamer constateerde dat in gemiddeld 54% een deskundigenoordeel werd gevraagd en dat de grondwaarde daarvan gemiddeld 25% lager lag dan die van de gemeente. Gemeten over het totaal aantal aanbiedingen komt de grondwaarde gemiddeld ca. 13,6% lager uit dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid.

Rebel heeft steeds gerekend met deze "afslag deskundigen" van 13,6%. Over deze 13,6% zijn raadsvragen gesteld.

Inmiddels is er, op basis van meer recente CHET's (2012-2016) een lijst van 939 CHET-aanbiedingen beschikbaar. Hiervan heeft 65% (645 stuks) de aanbieding verworpen en is er een externe taxatie opgesteld. Deze 645 dossiers geven het volgende beeld. De grondwaarde door taxatie komt gemiddeld 39% lager uit dan bij gemeentelijke vaststelling (de canon kwam zelfs 49% lager uit).

Bij een gewogen gemiddelde (rekenkameronderzoek en recente CHET-aanbiedingen) komt dit uit op een deskundigenafslag van 25% t.o.v. de gemeentelijke aanbieding.

De conclusie dat de netto grondquote bij deskundigen uitkomt op maximaal 15% is niet juist. Onderstaand worden drie methodes toegelicht die deskundigen hebben gehanteerd en die tot relatief lage grondquotes leidden. Twee van de drie methodes worden niet meer gehanteerd, maar hebben wel bijgedragen aan het beeld dat de grondquote maximaal op 15% zou uitkomen. Van belang daarbij is overigens dat het meest recente (concept) deskundigenrapport een grondquote kent van 54%.

- *Methode 1 –*

Kabinet

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).

Op 25 maart 2009 heeft de rechter, in het NLVE-vonnis (uitspraak Rechtbank Amsterdam d.d. 25 maart 2009 in de zaak tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente inzake de procedure Canonherziening Einde Tijdvak), 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 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.

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

Kabinet

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. onderbouwingseisen die aan het NLVE-vonnis zijn ontleend. Uit een interne steekproef van tien taxatierapporten vanaf 2013 (verspreid over vier stadsdelen) blijkt dat de grondquote (vóór depreciatie) in deze rapporten varieert van 11% tot 57%. Gemiddeld hebben deze tien rapporten een grondquote van 34% (vóór depreciatie) en van 21% (na depreciatie).

De CHET's in de jaren 2012-2016

In de jaren 2012-2016 zijn er 1.393 CHET's geweest. Deze waren als volgt verdeeld:

totaal aantal dossiers			direct geaccepteerd	
Noord	11	1%	8	73%
Oost	36	3%	12	33%
Zuid	193	14%	10	5%
NieuwWest	160	11%	155	97%
West	993	71%	163	16%
	1.393		**348**	25%

Van deze 1.393 dossiers zijn nog niet alle dossiers afgerond; ook is niet overal een aanbieding gedaan (AB1937 en AB1955). Deze 1.393 dossiers hebben geleid tot in totaal 993 aanbiedingen, waarvan er 348 werden geaccepteerd.

In Noord en Nieuw-West zijn vrijwel alle aanbiedingen geaccepteerd. In Zuid is het grootste gedeelte van de aanbiedingen verworpen.

Kabinet

Van de 1.111 reeds afgeronde dossiers ligt de verhouding:

aanbieding geaccepteerd	348	31%
aanbieding - daarna taxatie	645	58%
direct taxatie	118	11%
Totaal	**1.111**	

Deze aanbiedingen zijn veelal opgesteld en verstuurd in de jaren 2009-2013 (drie jaar voor de CHET). De taxaties hebben doorgaans 1 à 2 jaar later plaatsgevonden.

De gemiddelde waarde-ontwikkeling in Amsterdam bedroeg (met aantallen woningen, van de 645):

- 2009-2011 -5% CHET in 2012 6
- 2010-2012 -9% CHET in 2013 208 vooral in Zuid en Oost
- 2011-2013 -13% CHET in 2014 392 vooral in West
- 2012-2014 -6% CHET in 2015 34 vooral in West
- 2013-2015 +4% CHET in 2016 4

Voor de meeste van deze 645 dossiers gold dus, dat in de periode tussen de (verworpen) gemeentelijke aanbieding en de deskundigentaxatie, de gemiddelde Amsterdamse woningwaarde afnam met ca. 10% per jaar (hieruit kan een vermoeden worden afgeleid, dat – door de toenmalige marktomstandigheden – de deskundigentaxatie waarschijnlijk is gebaseerd op een lagere marktwaarde dan de eerder opgestelde gemeentelijke aanbieding. Een deel van het grondwaarde- en canonverschil tussen aanbieding en deskundigen, zou dan niet door het verschil in methodiek, maar door het tijdsverschil tussen aanbieding en taxatie zijn veroorzaakt. De omvang hiervan is echter nauwelijks te kwantificeren. Met dit vermoedelijke marktwaarde-effect wordt daarom geen rekening gehouden in deze analyse).

Van de 993 aanbiedingen is **35%** (348 stuks) geaccepteerd. Het aantal niet-geaccepteerde aanbiedingen (waar dus zowel een aanbieding als taxatie is geweest) is 645 voor de CHET's in 2012-2016. Deze populatie is dus 6,7x zo groot als de door de Rekenkamer onderzochte set. Ook bevonden de 96 Rekenkamer-dossiers zich slechts in twee stadsdelen. De recentere lijst bevat vijf stadsdelen.

Gemiddeld kwam de grondwaarde door taxatie in deze 645 dossiers 39% lager uit dan in de aanbieding. De canon kwam zelfs 49% lager uit. Dit verschil van 10% lagere canon komt mede doordat de taxatie gemiddeld 1 à 2 jaar na de aanbieding plaatsvond, in een tijd dat de canonpercentages (gemiddeld genomen) daalden vanwege de dalende trend in de marktrente.

Omdat de netto-grondquote van 12-15%, die vóór 2010 werd gehanteerd (gebaseerd op de niet-onderbouwde bruto-grondquote van 22-23%) , sinds 2010 niet meer wordt toegepast, is deze methode niet maatgevend voor toekomstige canonherzieningen. Daarom ziet het college geen aanleiding om een maximale netto-grondquote van 10% of van 15%, die aan deze achterhaalde methode is ontleend, door te rekenen.



4. De fractie van D66 heeft in een eerder stadium al gevraagd de impact voor verschillende groepen erfpachters te specificeren. Rebel Group heeft verschillende clusters van rechten beschreven en de verschillen met de huidige praktijk voor al die rechten berekend. Er worden in de aan de raad gestuurde rapportage van Rebel alleen enkele highlights gedeeld.

4a. Kan het college de berekeningen voor alle clusters die Rebel heeft bekeken openbaar maken en hier een uitgebreide rapportage aan toevoegen?

Antwoord 4

Het college beschikt niet over een uitgebreidere rapportage dan de door Rebel geleverde rapportage.

5. Het canonpercentage heeft een grote invloed op de jaarlijkse kosten voor erfpachters die niet afkopen. De gemeente hanteert voor het eeuwigdurende stelsel nu een effectief nominaal canonpercentage van 4,5%. Verschillende erfpachters hebben de fractie van D66 erop gewezen dat het gehanteerde nominale canonpercentage niet marktconform is. In de consultatieronde hebben banken en vastgoedadviseurs ook aangegeven dat de gehanteerde risico opslag hoog is. In de deskundigenpraktijk worden nominale percentages gehanteerd van rond de 2,20%. Al eerder heeft de fractie van D66 gevraagd om een onderbouwing van het canonpercentage dat het college hanteert.

a. Kan het college aangeven welke risico's het loopt, welke opslag dit zou verantwoorden en welk canonpercentage dit rechtvaardigt?

b. Kan het college een onafhankelijke derde partij vragen dit percentage te valideren?

Antwoord 5

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 het canonpercentage vastgesteld en heeft daarbij ook over het risicopercentage gesproken. Dit canonpercentage wordt samen met de AB2016 van toepassing voor erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Ten aanzien van het canonpercentage heeft het college zich laten adviseren door een onafhankelijke grondwaardecommissie. Op basis van hun advies is een berekeningswijze van het canonpercentage voorgesteld aan de gemeenteraad bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De gemeenteraad heeft deze berekeningswijze vastgesteld, inclusief de onderliggende percentages. Het college stelt voor dit besluit in stand te laten en tevens het canonpercentage voor nieuwe uitgiften niet te laten afwijken van het canonpercentage bij overstappen.

Volledigheidshalve geeft het college aan dat het bij Overstap naar de AB2016 gaat om een canonpercentage voor *eeuwigdurende* erfpacht. De langlopende staatsrente over de afgelopen decennia bedroeg bijvoorbeeld gemiddeld 5,39% over de jaren 1947-2003 (bron: CBS). Dat op dit moment de kortlopende rente (10 jaar of korter) erg laag is, is niet of nauwelijks representatief voor een eeuwigdurende periode. Gelet op de langjarige historische reeksen, is de kans zeer groot dat de langlopende staatsrente binnen een aantal jaren zich weer zal bewegen in de richting van het langjarige historische gemiddelde.

Kabinet

Ad 5. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van Osselaer (D66) dd. 15 maart 2017

Onderstaand is de integrale tekst van de vragen van de heer Van Osselaer en de beantwoording door het college, zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze voordracht, opgenomen.

Toelichting door vragensteller:

In aanvulling op eerdere (aanvullende) schriftelijke vragen van D66 van 17 januari en 28 februari 2017, wil de fractie van D66 nog enkele aanvullende vragen stellen aan het college. Deze vragen zijn mede ingegeven door de vele gesprekken met erfpachters die de fractie van D66 heeft gevoerd in de afgelopen weken.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Van Osselaer, namens de fractie van D66, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende aanvullende schriftelijke vragen op zijn vragen van 17 januari en 28 februari 2017 gesteld:

1. In eerdere schriftelijke vragen vroeg D66 het college over de huidige praktijk van de vaststelling van de erfpachtgrondwaarde door deskundigen. Naast de (erfpacht)grondwaarde stellen de deskundigen ook een canonpercentage vast. De rekenkamer stelde in haar rapport over canonherzieningen uit 2012:

"*Structureel is het canonpercentage van de gemeente hoger dan dat van de deskundigen: Deskundigen gaan voor de berekening van het canonpercentage uit van de rente op kortlopende staatsleningen. De gemeente gaat uit van de rente op de langlopende staatsleningen. Deskundigen verminderen het canonpercentage met een afslag omdat de grond aan het eind van het tijdvak een restwaarde heeft.*"

1a. Herkent het college deze conclusie over de periode tot 2012?

Antwoord 1a

Ja en nee. Voor een aantal taxatierapporten klopt bovenstaande samenvatting. Uit de 96 door de Rekenkamer onderzochte dossiers blijkt dat deskundigen in het merendeel van de rapporten tot een lager canonpercentage kwamen dan in de gemeentelijke aanbieding, maar niet in alle gevallen. Ook in latere jaren zijn er voorbeelden bekend waarin deskundigen een hoger canonpercentage hanteerden dan de gemeente. Van belang hierbij is dat de taxaties gemiddeld een jaar later plaatsvinden dan de gemeentelijke aanbieding. De afgelopen jaren liet de marktrente een dalende trend zien. Dus ten tijde van de taxatie was de marktrente doorgaans gedaald t.o.v. de marktrente ten tijde van de (eerdere) aanbieding. Verwacht mag worden dat de komende jaren de marktrente weer zal stijgen. Dat betekent dat veel toekomstige taxaties zullen plaatsvinden op een moment, dat de marktrente zich op een hoger niveau bevindt dan ten tijde van de aanbieding. Het is dus te kort door de bocht om te stellen dat het canonpercentage bij deskundigen "altijd" lager zou liggen dan in gemeentelijke aanbiedingen.

1b. Herkent het college deze conclusie over de periode 2012 tot heden?

Antwoord 1b

Kabinet

Zie antwoord 1a.

1c. Is het correct dat in de berekeningen door Rebel van de toekomstige inkomsten uit voortdurende erfpacht, geen rekening is gehouden met het feit dat experts een lager canonpercentage toepassen?

Antwoord 1c

Bij de berekeningen van de inkomsten uit het huidige stelsel houdt Rebel nu een deskundigenafslag van 25% aan (bijlage 4 bij raadsvoordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" voor woonbestemmingen 2017" voor de gemeenteraad van 31 mei 2017). 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.

Een analyse van wat het verschil is als naar canonpercentage van deskundigen wordt gekeken en hoe zich dat zou verhouden tot Rebel heeft het college niet gemaakt. Zie ook antwoord 1a waarin ingegaan wordt op het effect van het feit dat taxaties later plaatsvinden dan aanbiedingen, in tijden met een dalende dan wel stijgende marktrente.

1d. Kan het college de berekeningen van de toekomstige inkomsten uit voortdurende erfpacht zo aanpassen dat hierin de lagere canonpercentages zoals toegepast door deskundigen (berekend volgens de methode van de Amsterdam School of Real Estate) tot hun recht komen?

Antwoord 1d

Zie 1c.

2. In de projecties van de inkomsten uit het voortdurende erfpachtsysteem zoals opgesteld door Rebel, is uitgegaan van een constante stijging van de huizenprijzen vanaf het huidige prijsniveau, dat zich op recordhoogte bevindt. Een belangrijke drijver van de recente prijsstijgingen is de extreem lage rente van de laatste jaren. Rebel heeft in haar berekeningen aangenomen dat de rente zal normaliseren. Indien de rente normaliseert, kan dit ook een 'normalisatie' van de huizenprijzen tot gevolg hebben.

2a. Ziet het college ook het verband tussen de lage rente en de stijging in huizenprijzen?

Antwoord 2a

De gemeente kan de toekomstige waarde-ontwikkeling van woningen niet voorspellen. Het college is op de hoogte dat er veelal een verband wordt gezien tussen de hypotheekrente en de woningprijzen. Voor een deel is de huidige stijging van de woningprijzen reeds buiten de Overstapberekening gehouden, doordat de WOZ-2014 wordt gehanteerd, die inmiddels ca. 30% lager ligt dan de huidige woningprijzen.

Kabinet

2b. Kan het college laten doorrekenen wat de toekomstige opbrengsten van het voortdurende systeem zouden zijn als wordt uitgegaan van een normalisatie van de prijzen, bijvoorbeeld door aan te nemen dat de prijzen dalen tot het niveau 2014 voordat zij weer verder stijgen. Of door aan te nemen dat de prijzen dalen tot het gemiddelde niveau van de afgelopen 3 jaar, voordat zij weer verder stijgen op hun lange termijn groeilijn?

Antwoord 2b

Het college zou dit kunnen doorrekenen maar heeft dat niet gedaan. De rapportage van Rebel is bedoeld om twee systemen met elkaar te kunnen vergelijken en daarbij maakt het geen verschil of wordt uitgegaan van een normalisatie van de prijzen of een verdere stijging. De systematiek van Rebel is niet bedoeld om een voorspelling te doen van de werkelijke gemeentelijke inkomsten.

3. In de Algemene Bepalingen 2000 staat onder artikel 11, lid 3, over de bepaling van grondwaarde bij canonherziening vermeld:

"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****."*

De Belastingdienst hanteert 'leegwaarderatio's' van 45-85% afhankelijk van de hoogte van huur of pachtinkomsten. Met deze ratio's wordt *de gehele WOZ-waarde* vermenigvuldigd om tot de waarde van een verhuurd of gebruikt goed te komen. In het voorstel voor de nieuwe wijze van grondwaardebepaling wordt gesproken over een depreciatiefactor van 10%. Deze 10% depreciatie op de grondwaarde wordt als volgt gemotiveerd:

"...Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren... Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd."

3a. De WOZ-waarde gaat uit van een leegwaarde, niet van gebruikte staat. Deelt het college dat de 10% depreciatie op de grondwaarde in het voorstel dient als compensatie voor andere zaken dan de verhuurde of gebruikte staat?

Antwoord 3

Artikel 11.3.c. uit de AB2000 luidt als volgt:

Artikel 11: Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

- Lid 3. Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:

Kabinet

- Sub a. de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;

- Sub b. een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;

- Sub c. de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

Artikel 11.3.c. is van toepassing bij canonherzieningen aan het einde van het tijdvak, zowel voor woningen als voor niet-woonbestemmingen. Omdat dergelijke herzieningen bij de AB2016 niet meer aan de orde zijn (eeuwigdurend tijdvak) is dit artikel niet opgenomen in de AB2016. Ook is Artikel 11.3.c. geen goed vertrekpunt voor de waardebepaling voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak.

Alvorens dit toe te lichten is eerst artikel 11 lid 1 onder a uit de AB2000 van belang. Hierin staat dat bij de berekening van de grondwaarde moet worden uitgegaan van de bij aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen. Een onderdeel van de bijzondere bepalingen is de bestemming. De bestemming zoals opgenomen in de erfpachtakte is dus het uitgangspunt bij het berekenen van de nieuwe grondwaarde en dus de nieuwe canon. Daarnaast is door de toepasselijke algemene bepalingen de opeenvolging van voortdurende erfpachttijdvakken uitgangspunt en niet van overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

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 twee situaties. Een waarde in verhuurde en een waarde in gebruikte staat.

Deze bepaling is voor het eerst is opgenomen in de AB 1994. Als redengeving is in de raadsvoordracht van 24 maart 1993 de volgende toelichting opgenomen: "Belangrijke verschillen met de AB 1966 betreffen de waarderingsvoorschriften. Tot nu toe is bij canonherziening de staat van onderhoud waarin de opstal verkeert, van grote invloed op de waardering. Identieke erfpachten die slechts verschillen voor wat de staat van onderhoud van de opstal en het perceel betreft, worden door deskundigen verschillend gewaardeerd. Via de waarderingsvoorschriften wordt dit niet gewenste onderscheid uitgesloten."

Overigens is dit artikel in de AB2000 ook van toepassing op niet-woonbestemmingen. Als er een leegstaand kantoor in de CHET komt, wordt de waarde van het pand berekend op basis van een normale verhuurde kantoorbestemming en niet op basis van de daadwerkelijk op dat moment gegenereerde huurinkomsten. Voor dit soort situaties is artikel 11.3.c van de AB2000 bedoeld.

Antwoord 3a

Kabinet

De grondwaardecommissie heeft geadviseerd dat de WOZ-waarde een goede indicatie is van de marktwaarde en deze als geschikt vertrekpunt te zien bij de residuele methode van grondwaardebepaling. De WOZ wordt daartoe verlaagd met de herbouwkosten om tot de grondwaarde te komen. Vervolgens wordt de grondwaarde met 10% depreciatie verlaagd. De 10% depreciatie is een afslag die voortkomt uit het feit dat er sprake is van een bestaande erfpachtrelatie.

3b. Welke mogelijkheden ziet het college om een leegwaarde ratio toe te passen, zoals ook de belastingdienst dit doet?

Antwoord 3b

De leegwaarderatio is door de Belastingdienst in 2010 geïntroduceerd voor geheel Nederland om voor woningen in verhuurde staat tot een aan de WOZ gerelateerde waarde te bepalen die rekening houdt met de waardedrukkende werking van verhuur volgens een eenvoudige en betrouwbare methode. De ratiopercentages waarmee de waarde wordt bepaald zijn gebaseerd op modelberekeningen en analyse van transacties die de Belastingdienst samen met externe waardedeskundigen heeft uitgevoerd.

De leegwaarderatio zou kunnen worden gebruikt om het effect van de waardedaling als gevolg van de verhuurde staat van een woning te bepalen. Het college hanteert voor deze afslag een percentage van 5%. Het college heeft voor de onderbouwing van deze afslag gebruik gemaakt van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde (vertrouwelijke) analyse van de huurmarkt door Jacobus Recourt (2015). Het belangrijkste verschil tussen de twee systematieken is dat:

a. de 5% een generieke afslag is ter bepaling van de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde van een huurwoning een specifiek voor Amsterdam bepaald percentage op basis van het onderzoek van Jacobus Recourt, terwijl

b. de leegwaarderatio geldt ter bepaling van de waarde van huurwoningen ten behoeve van belastingaangiften op basis van de verhouding tussen de actuele huuropbrengsten en de WOZ-waarde. De leegwaarderatio is uitsluitend van toepassing bij de waardering van huurwoningen t.b.v. de heffing van inkomstenbelasting (jaarlijks, box 3) dan wel erf- of schenkingsrecht (eenmalig bij verkrijging).Een dergelijke fiscale waardebepaling hoeft slechts en marge te corresponderen met de tijd- en plaatsgebonden economische werkelijkheid. Dat geldt met name waar belastingheffing is gebaseerd op forfaits of wetsficties die landelijke werking moeten hebben. Gemiddeld genomen zou in Amsterdam dit percentage op 25% uitkomen.

De percentages van de leegwaarderatio gegeven hun fiscale achtergrond en toepassingsgebied voor heel Nederland niet specifiek geschikt voor de Amsterdamse situatie. Het college heeft er eerder voor gekozen meer uit te gaan van het specifiek voor de Amsterdamse huurmarkt bepaalde percentage op basis van het onderzoek van Jacobus Recourt.

Het college is van mening dat moet worden uitgegaan van een reële afslag voor erfpachtrechten met de bestemming verhuur. Het onderzoek van Jacobus Recourt is specifiek op Amsterdam gericht en van recente (2015) datum. De methode van de Belastingdienst heeft een ander doel en sluit niet aan bij de Amsterdamse werkelijkheid.

Kabinet

Om die reden vindt het college de methode ongeschikt om als afslag te gebruiken voor woningen met de bestemming huurwoning.

3c. Welke correctiefactor, of welk stelsel van factoren, acht het college hiervoor geschikt? Acht het college het correct om hier de factoren van de belastingdienst op van toepassing te laten zijn? Waarom wel/niet?

Antwoord 3c

Het college ziet geen noodzaak tot een correctiefactor anders dan de afslag van 5% in het geval van een verhuurde woning

3d. Welke andere gangbare correctiefactoren zijn er in de markt? Acht het college deze van toepassing? Waarom wel/niet?

Antwoord 3d

Het college kent geen andere correctiefactoren.

3e. Zou zo'n correctiefactor in de opvatting van het college moeten worden toegepast op de gehele WOZ-waarde om te komen tot de waarde van grond en opstal in gebruikte staat en dat daarna op de grondwaarde nog een depreciatie zou moeten worden toegepast voor de bestaande contractrelatie en het waardeverschil tussen vol eigendom en erfpacht? Waarom wel/niet?

Antwoord 3e

Het college is van mening dat het advies van de Grondwaardecommissie op dit punt helder is. De WOZ is door de Grondwaardecommissie geadviseerd als goede waarde voor de marktwaarde van de woning. Het college houdt daar aan vast.

Ad 6. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanlevering van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.

Ad 7. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op het moment van aanlevering van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.

Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot het moment dat de bijlagen bij deze voordracht aan de raadscommissie RO zijn verzonden geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan indien de raad niet als eerste kennis kan nemen van de besluitvorming door het college. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven per de datum dat de bijlagen bij deze voordracht aan de raadscommissie RO zijn verzonden.



Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking: - Verzending via de dagmail aan de gemeenteraad. - Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking: - Publicatie in het Gemeenteblad. - Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-024300	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-022859	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-024229	1. Beantwoording schriftelijke vragen Van Osselaer dd 17 januari 2017.pdf (pdf)
AD2017-024230	2. Beantwoording aanvullende vragen Moorman dd 1 februari 2017.pdf (pdf)
AD2017-024231	3. Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen Dijk dd 27 februari 2017.pdf (pdf)
AD2017-024234	5. Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen Van Osselaer 15 maart 2017.pdf (pdf)
AD2017-024238	4b. Bijlage bij beantwoording Van Osselaer dd 28 februari 2017 BSQ naar buurtstraat, inclusief gegevens grondquotes.pdf (pdf)
AD2017-024237	4a. Beantwoording aanvullende schriftel...vragen Van Osselaer dd 28 februari 2017.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

B. Rusken, b.rusken@amsterdam.nl, 0652524009

Besluit college van burgemeester en wethouders