Gemeente Amsterdam

Antwoord Choho

kabinet

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

Geachte wethouder Choho,

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

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

Wat zegt de methode leegwaarderatio zoals de belastingdienst die hanteert bij "waardebepaling van verhuurde woningen"
Bij bezittingen (waaronder woningen die niet vallen onder de eigen woning) in box 3 en erven en schenken hanteert de Belastingdienst een methode om van verhuurde woningen waarvan de huurder huurbescherming geniet de waarde te bepalen. Hierbij bepaalt de (kale) jaarhuur hoeveel lager de WOZ waarde van een verhuurde woning is.Aan de hand van de onderstaande tabel wordt de leegwaarderatio van verhuurde woningen vastgesteld.
De leegwaarderatio is een percentage waarmee de WOZ-waarde van een verhuurde woning vermenigvuldigt moet worden. De belastingdienst hanteert hiervoor de onderstaande tabel:

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

Een voorbeeld van de site van de Belastingdienst:

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

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

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

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

De stappen bij deze methode:
1. Vaststellen of in het erfpachtcontract de bestemming: "huurwoning" is opgenomen in de erfpachtakte, danwel met de erfpachter overeenkomen dat in de nieuwe akte de bestemming "huurwoning" wordt opgenomen.
2. Opvragen van huurcontracten en bewijzen van huurbetalingen in de afgelopen 12 maanden. Vaststellen van de kale *jaarhuursom*.
3. Berekenen *leegwaarderatio verhuurde staat* aan de hand van de tabel

Berekenen e*rfpachtgrondwaarde* door (WOZ x leegwaarderatio) x BSQ – 10%
5. Berekenen *canonbedrag* door erfpachtgrondwaarde x canonpercentage

Tot welke aandachtspunten leidt het toepassing van de methode
- Deze methode vereist individueel maatwerk. De huuropbrengsten moeten onomstotelijk worden vastgesteld om de leegwaarderatio te kunnen bepalen. In Amsterdam zijn circa 55.000 particuliere huurwoningen op erfpacht(deze zijn overigens op dit moment niet allemaal als huurwoning in het erfpachtcontract vastgelegd), hetgeen tot een grote hoeveelheid (maat)werk

leidt. De omvang van de hoeveelheid werk hebben we niet in beeld gebracht maar het gaat om een substantieel werkpakket.

- Bij deze methode is de gemeente bij overstap van afhankelijk van het handelen van de erfpachter: verhuurd de erfpachter zijn woning tegen een marktconforme prijs of niet?
- Erfpachters met een verhuurde woning kunnen niet met de rekentool berekenen wat hun erfpachtkosten zullen zijn.
- Als de woning niet langer wordt verhuurd moet de bestemming worden aangepast en zal het waardeverschil tussen huurwoning en koopwoning moeten worden verrekend met de gemeente. Het gaat bij de methode leegwaarderatio over aanzienlijke bedragen en dat betekent dat ontduiking lucratief is en dus handhaving cruciaal.
- Ontduiking is ook mogelijk door na vaststelling van de overstap de huurinkomsten te verhogen door nieuwe huurders een hogere prijs te vragen. De vraag is of de gemeente dit een gewenste of ongewenste situatie vindt. Als het een ongewenste situatie is dan zou moeten gelden dat de leegwaarderatio op het moment van overstap na bijvoorbeeld 5 jaar wordt geactualiseerd en er een nieuw canonbedrag zou kunnen volgen. Dit staat op gespannen voet met het eeuwigdurende karakter van de afspraak maar komt mogelijk wel tegemoet aan het risico dat kleeft aan deze methode.
- Het handhaven van deze methode vraagt om het jaarlijks controleren van de verhuurde staat en het optreden in geval er van verhuring geen sprake meer is.

Tot welke uitkomsten leidt dat

We hebben een aantal voorbeelden uitgewerkt om te laten zien wat het toepassen van de methode met leegwaarderatio zou betekenen.

Er zijn drie handelingsopties voor huurwoningen:

1. Voorgestelde beleid: grondwaarde op basis van WOZ x BSQ minus 5%-punt
2. Maatwerk o.b.v. leegwaarderatio: Grondwaarde op basis van daadwerkelijke leegwaarderatio x WOZ x BSQ
3. Generiek o.b.v. leegwaarderatio: grondwaarde op basis van stedelijke marktconforme leegwaarderatio (circa 76%) x WOZ x BSQ

Nog noemen: inconsequentie die ontstaat met grondprijsbeleid bij nieuwe uitgiften waar bij markthuurwoningen wordt gewerkt met 95% van de marktwaarde van koopwoningen.