Vragen Osselaer

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."
   a) Is het correct dat de nieuwe hogere grondprijzen in het voorstel van het college ook gelden voor aanbiedingen binnen het voortdurende stelsel?
   b) 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? Kunt u dit toelichten?
   c) 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? Kunt u dit toelichten?

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.

   a) 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?

   b) 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?

   c) 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?

d) 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?

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.
   a) Zouden wij dezelfde figuur kunnen zien, maar dan voor de situatie waarin alle overstappers in 2017 kiezen voor canonbetaling?
   b) Wat is dan de netto contante waarde van de inkomsten voor de gemeente in de komende periode van 100 jaar?

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).
   a) Kan uitgebreider worden toegelicht waarom aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd? Zijn hier nog andere redenen voor dan operationele?
   b) Hoe wordt gezorgd dat elke Amsterdammer op de hoogte wordt gesteld van de mogelijkheid tot overstappen en de voordelen van snel overstappen?
   c) 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?

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'.
   a) 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?
   b) 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?

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.
   a) 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?
   b) Wat is de gemeente van plan om ervoor te zorgen dat de kosten voor de Amsterdammer zo laag mogelijk uitvallen?
   c) Op welke wijze zal de gemeente benodigde informatie en documenten beschikbaar stellen?
   d) 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?

e) 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?

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.
   a) 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?
   b) 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?

GRONDWAARDEBEPALING

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."*
   a) 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?
   b) 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?
   c) 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?
   d) 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?
   e) Indien sprake is van een significant verschil in marktwaarde (grond + opstal gezamenlijk) tussen beide methoden, hoe is dit dan te verklaren?
   f) 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?
   g) Kan het college een vergelijking voorleggen tussen de grondwaarden die worden verkregen met de WOZ methode en de prijzen voor nieuwe gronduitgiften?
   h) 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?

i) 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?

j) 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?

k) 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?

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

a) Kunt u inhoudelijk toelichten of en waarom een 'opstalwaarde is herbouwkosten' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'opstalwaarde is nieuwbouwkosten'?

b) 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?

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.

a) Kunt u inhoudelijk toelichten of en waarom 'bebouwde grond' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'bouwrijpe grond'?

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

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

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

b) 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?

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?

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

14) De Commissie [redacted] 5.1.2e 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."

a) Hoe wil het college beheer en onderhoud van het grondprijsmodel inregelen?
b) Hoe beoordeelt het college het advies om de grondprijsbepaling in handen te leggen van een onafhankelijke instantie?