Gemeente Amsterdam

3a. Uitgangspunten n.a.v. BT 20 maart en weekendmap 31 maart

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	12 april 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de uitgangspunten op basis van het BT van 20 maart voor de voordrachten voor het college van 2 mei a.s.:
   - 1.1. Uitgaan van de laagste van de 2 WOZ-waarden 1-1-2014 of 1-1-2015 en dit ook betrekken bij de berekening van de BSQ's.
   - 1.2. Aanpassing van de herbouwkosten op de volgende onderdelen:
     - 1.2.1. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
     - 1.2.2. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
     - 1.2.3. Aanpassen opstalwaarde vanwege technische wijzigingen
     - 1.2.4. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen.
   - 1.3. De BSQ wordt aan de bovengrens afgetopt op 49%, alle hogere BSQ's worden verlaagd naar 49%.
   - 1.4. Het beslismoment voor overstap wordt verlengd tot en met 2019, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 gaat in op 1-1-2017. Hierdoor kan tot 2020 gebruik gemaakt worden van de WOZ2014, danwel WOZ2015, de BSQ's uit 2017 en het canonpercentage van 2,39%.
   - 1.5. Het vangnet voor bestaande erfpachters wordt versterkt door de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling tot moment van verkoop woning.
   - 1.6. Op het moment van overstap kan een erfpachter er voor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen en voor het voortdurende tijdvak canon te blijven betalen (beide afkopen kan ook).
   - 1.7. Er komt geen mogelijkheid om bij overstappen direct over te stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag.
   - 1.8. Er geldt een overstappremie van 25%.
   - 1.9. De depreciatie blijft op 10%.
   - 1.10. De notariskosten bij overstap komen voor rekening van de erfpachter.
   - 1.11. Erfpachters die niet de bestemming wonen hebben kunnen niet overstappen.
   - 1.12. Voor de inkomsten bij een gelijkblijvend voortdurend erfpachtstelsel wordt uitgegaan van een deskundigenafslag van 25% (gewogen gemiddelde van 13,6% en 26,7%).

2. Kennis te nemen van de uitgangspunten op basis van de voorgelegde besluiten in de weekendmap van 31 maart voor de voordrachten voor het college van 2 mei a.s.:
   - 2.1. Bij de bestemming verhuur een afslag toe te passen van 5% punt op de BSQ.

Deze methode is eenvoudig uitvoerbaar, in de praktijk van het erfpachtbeheer uitvoerbaar en is gebaseerd op de specifieke Amsterdamse situatie waar huurwoningen aanzienlijk meer waard zijn dan in de rest van Nederland. Dit in tegenstelling tot de methode leegwaarderatio.

2.2. Bij de grondwaardebepaling van onverhuurde woningen de marktwaarde van deze woningen niet te corrigeren als ware de woning verhuurd.
2.3. De BSQ's niet te verlagen om de effecten van een modelmatige benadering te compenseren.
2.4. Geen bezwaarmogelijkheid op te nemen voor vastgestelde opstelwaardes en/of BSQ's.

Inleiding

Sinds het BT van 20 maart is gewerkt aan de collegevoordrachten inzake de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid, bedoeld voor het college van 2 mei aanstaande. Alvorens de collegevoordrachten te bespreken staan we stil bij de besluiten uit het BT van 20 maart en de uitgangspunten die in de weekendmap van 31 maart waren opgenomen zodat het BT weet vanuit welk vertrekpunt de collegevoordrachten zijn opgesteld.

Ad 1. Kennis te nemen van de uitgangspunten op basis van het BT van 20 maart:

Op 21 maart heeft het BT aangegeven welke uitgangspunten ten grondslag moesten liggen aan de te wijzigen Overstapregeling, beleid Grondwaardebepaling en Aanvullende beleid. Deze uitgangspunten leiden tot een overstap die financieel en qua veiligheid voor de erfpachter echt anders uitpakt dan de versie die in de inspraak voorlag. Dit resulteert in een regeling die voor een belangrijk deel tegemoet komt aan de bezwaren van erfpachters. De uitgangspunten die door het BT zijn meegegeven waren:

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

10. De notariskosten bij overstap komen voor rekening van de erfpachter.
11. Erfpachters die niet de bestemming wonen hebben kunnen niet overstappen.
12. Voor de inkomsten bij een gelijkblijvend voortdurend erfpachtstelsel wordt uitgegaan van een deskundigenafslag van 25% (gewogen gemiddelde van 13,6% en 26,7%).

De verschillende collegevoordrachten zijn met deze uitgangspunten voorbereid.

Op 1 punt was er nog geen helderheid. Dat betrof de vraag omtrent de afslag voor verhuur. Op dat punt werden er op 30 maart 2 vragen bij team VES neergelegd:

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

De bedoeling was aanvankelijk om deze 2 vragen te beantwoorden in het BT van 18 april als toelichting op de dan ook voorliggende collegevoordrachten. Omdat de keuze van het BT op die punten nog tot aanpassingen in de uitwerking zou kunnen leiden hebben we de beantwoording van de vragen in een extra weekendmap (31 maart) voorgelegd.

Ad 2. Kennis te nemen van de uitgangspunten op basis van de voorgelegde besluiten in de weekendmap van 31 maart

In de weekendmap van 31 maart is een toelichting opgenomen ten aanzien van de leegwaarderatiosystematiek van de Belastingdienst en artikel 11.3.c. uit de AB2000 over verhuurde en gebruikte staat. Op basis van die toelichting zijn de volgende besluiten voorgelegd:

1. Bij de bestemming verhuur een afslag toe te passen van 5% punt op de BSQ.
2. Deze methode is eenvoudig uitvoerbaar, in de praktijk van het erfpachtbeheer uitvoerbaar en is gebaseerd op de specifieke Amsterdamse situatie waar huurwoningen aanzienlijk meer waard zijn dan in de rest van Nederland. Dit in tegenstelling tot de methode leegwaarderatio.
3. Bij de grondwaardebepaling van onverhuurde woningen de marktwaarde van deze woningen niet te corrigeren als ware de woning verhuurd.
4. De BSQ's niet te verlagen om de effecten van een modelmatige benadering te compenseren.
5. Geen bezwaarmogelijkheid op te nemen voor vastgestelde opstelwaardes en/of BSQ's.

Daarnaast is een toelichting opgenomen met betrekking tot

- de relatie van het canonpercentage met de prognose van de inkomsten in het huidige stelsel
- de veronderstelling dat deskundigen zouden uitkomen op een netto grondquote van 10%-15%

Het BT heeft geen expliciet besluit genomen over de in de map van 31 maart voorgelegde beslispunten. De collegevoordachten zoals die nu voorliggen zijn wel voorbereid met de bovengenoemde beslispunten als uitgangspunt.