Bijeenkomst Taxateurs/Grond en Ontwikkeling

Datum 2 juli 2015
Onderwerp advies Grondwaardecommissie Waardebepaling dd 18 juni 2015

Aanwezig
Taxateurs 5.1.2e, 5.1.2e
Gemeente 5.1.2e (voorzitter), 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e (notuliste)

De heer 5.1.2e opent de bijeenkomst. Het college van B&W streeft ernaar in de tweede helft van augustus 2015 een standpunt in te nemen over het advies van de Grondwaardecommissie Waardebepaling dd 18 juni 2015.
In de consultatieronde, waarin deskundigen hun mening kunnen geven, kunnen vandaag de op- of aanmerkingen vanuit de taxateurs op het advies kenbaar gemaakt worden. Deze adviezen betrekt het college van B&W vervolgens in haar standpuntbepaling.

NB tevens kunnen tot 7 juli a.s. op- en aanmerkingen schriftelijk kenbaar gemaakt worden via **de heer** 5.1.2e (5.1.2e@amsterdam.nl).

De aanwezigen vinden het een verbetering dat een vaststaande methode (genormeerde herbouwwaarde) wordt gegeven om residueel te rekenen; het is transparant. Maar de commissie heeft zich er te gemakkelijk van af gemaakt, door de hoogte van de korting tot een politiek besluit te maken. Het zal lastig worden om eeuwigdurende erfpacht tot een succes te maken. Eerste 70 bladzijden uit het rapport gaan over het ontstaan van het fenomeen erfpacht en de juridische achtergronden. Daarnaast veel verwijzingen naar bestaande publicaties en een beschrijving van situaties waar het naar de mening van de GWC misging bij de taxateurs. De ogen van de taxateurs zijn niet gewaardeerd. Dat gaat nu dus opgepakt worden door de politiek. Uitwerking van hoe getaxeerd gaat worden via de genormeerde herbouwwaarde, is nog vaag en er moeten nog testcases uitgevoerd worden of het kan gaan werken, zegt het rapport. Met andere woorden: er is hiermee nog geen sluitende formule gevonden.

Men wijst erop dat een residuele berekening op het niveau van een kadastraal perceel tot (maatschappelijk) onaanvaardbare jaarverplichtingen zal leiden. Ook is geen aansluiting gezocht bij de methodiek dat het bij de canonherziening Einde Tijdvak (CHET) gaat om een groter geheel, namelijk bouwblokken. De vertaling naar de praktijk is vaag. Als je het advies van de Grondwaardecommissie (GWC) sec opvolgt krijg je allemaal verschillende uitkomsten voor mensen met dezelfde huisjes op hetzelfde stuk grond. Eind jaren '90 was de CHET in Zuid. Het was zoeken naar een depreciatiefactor die tot een redelijke aanvangscanon zou leiden. Men verwacht dat de raad een zware taak gaat krijgen om de kortingen (vakjargon depreciaties) te gaan bedenken om het systeem aantrekkelijk en maatschappelijk aanvaardbaar te maken.
Tevens valt op dat het advies voornamelijk over woningen gaat en niet over bedrijfsonroerend goed.

WOZ waarde
"Het klopt wel, maar het werkt niet".
Algemeen: Is door de GWC het waardeverschil tussen de waarde van de grond als het eigen grond is en de waarde als het grond is belast met erfpacht meegenomen? De heer 5.1.2e geeft aan dat de grondwaardecommissie heeft aangegeven dat het verschil max 5% is.

Logisch dat Grondwaardecommissie op macroniveau een verwijzing naar de WOZ waarde hanteert. Maar: twijfels over betrouwbaarheid data. De WOZ is gebaseerd op oppervlakte van objecten. Gemeente verwijst hiervoor naar het rapport van de Waarderingskamer.
In hoeverre is de modelmatige aanpak van de WOZ waarde op erfpacht toepasbaar? Individueel bezwaar versus bouwbloksgewijze herzieningen. WOZ houdt rekening met al dan niet gepleegd onderhoud (via de verouderingsfactor).
Makelaars gaan uit van gemiddelden. Iemand die een woning heeft verwaarloosd wordt niet bevoordeeld ten opzichte van iemand die een woning goed heeft onderhouden. Hoe gaat dat in het nieuwe systeem?
Ook: als de huurwaarde (WWS) aan de WOZ wordt gekoppeld: dit zal een aanleiding zijn om bezwaar te gaan maken tegen te lage WOZ-waarde (nu nog niet mogelijk om bezwaar te maken tegen een te lage WOZ-waarde, maar dat wordt mogelijk gemaakt).
Gemeentebelastingen heeft momenteel ca 10 taxateurs in dienst. Die beperkte capaciteit zal, om op microniveau taxatierapporten op te stellen, niet tot een afdoende juiste kwaliteit leiden. De WOZ-waarde blijft een modelmatige waardebepaling. Het is vervolgens de vraag in hoeverre die WOZ-waarde een juiste verkoopwaarde/marktwaarde vertegenwoordigt. De marktwaarde van een object dient t.b.v. een residuele grondwaardeberekening genormeerd te worden en daar is de modelmatige WOZ-waardering niet geschikt voor. Tevens is vorig jaar gebleken dat de kwaliteit van waarderingen van woningen in Amsterdam door de Waarderingskamer wederom werd afgekeurd. Daardoor is de gemeente Belastingen Amsterdam nu bezig met een inhaalslag en werden allerlei nieuwe systemen ingevoerd om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Daar moet nog een behoorlijke inhaalslag worden gevoerd om alle waarderingen op orde te krijgen.
Wat gebeurt er met mensen die hebben afgekocht onder AB 1994. Zij mogen nu het verlengd tijdvak afkopen op basis van een historische boekwaarde. Antwoord 5.1.2e is dat de rechten / financiële verplichtingen van erfpachters tot einde tijdvak gerespecteerd worden.
Bij eeuwigdurende erfpacht gaat bijna iedereen voor de indexcanon of de vaste canon. Bij verkoop gelden oude voorwaarden.

Indien de financier van de koper druk uitoefent om over te stappen naar het nieuwe systeem zal op die manier een overstap op "eeuwigdurende erfpacht" verplicht kunnen worden. In vergelijking wordt het voorbeeld aangegeven van de lidmaatschapsrechten die niet zonder slag of stoot door de banken gefinancierd worden.

Hoe gaat het met de lopende procedure over de vraag in hoeverre de gemeente wel nieuwe AB eenzijdig kan aanzeggen? Dat ligt nu deels bij de Hoge Raad en deels bij het Hof in Den Haag. Indien dit negatief uitpakt voor de gemeente zullen de oude vigerende bepalingen blijven bestaan ook bij verlenging bij CHET.

In hoeverre kan de gemeente de nieuwe methodiek van de ASRE betrekken en de ultimate forward rate (UFR; rekenrente voor pensioenfondsen) gebruiken.
Men vindt het onredelijk dat er een opslag is voor administratieve lasten. Daarnaast zijn de taxateurs het ook niet eens met de opslag voor risico. Welk risico loopt de gemeente bij de uitgifte van grond en het innen van de canon ? Deze cumulatieve opslagpercentages vormen bij de huidige rentestand een te hoog aandeel in de te berekenen rentevoet voor de canonberekening. De UFR ligt nu op een reële rentestand van 2,2% en dat zou dan een basis kunnen zijn voor de berekening van de indexcanon.

Dan speelt er nog de fair share hetgeen inhoudt dat zowel de erfpachter als de erfverpachter de waardestijging van de grond in de loop der decennia hebben bewerkstelligd. Indien dit op

evenwichtige wijze wordt verdeeld tussen partijen is er een waardestijging te stellen op 50%. Dit zou op zich al moeten leiden tot een substantiële depreciatie van de berekende residuele grondwaarde die de gemeente berekent.

Conclusie:

- Gemiste kans dat de GWC de hoogte van de korting aan de politiek overlaat;
- Residuele berekening (genormeerde herbouwwaarde) is transparant, maar moet nog getest worden;
- Berekening op niveau kadastraal perceel gaat voorbij aan de methodiek van de bouwbloksgewijze herzieningen;
- WOZ waarde is goed op macroniveau, maar niet op microniveau en op welke wijze is een juiste depreciatie van de bouwkosten te waarborgen naar een "genormeerde opstalwaarde ?
- Gegevens WOZ niet betrouwbaar;
- Als niemand gaat overstappen naar Eeuwigdurende erfpacht, wat gaat de gemeente doen?
- Waardeverschil grondwaarde eigen grond en grondwaarde grond belast met erfpacht is in onbalans door schaarste;
- Risico dat bank bij verkoop de financiering niet wil doen als koper niet overgaat naar nieuwe systeem;
- Risico: uitspraak Hoge Raad inhoudende dat een eenzijdige aanzegging van nieuwe AB's niet mogelijk is;
- fair share mbt waardestijging.
- Door de mogelijkheid van individueel bezwaar maken op WOZ aanslag kunnen er verschillende (grond)waarden / canons ontstaan in een flatgebouw op hetzelfde perceel grond.