Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Huurbestemming i.r.t. het GWC-rapport

Aan	BT Vernieuwing Erfpacht
Van	Project Vernieuwing Erfpacht
Kopie aan	
Datum	2 november 2015

***Gevraagde beslissing*:**

1. **Kennisnemen van de redenen waarom erfpachtbestemmingen soms strikter zijn geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemmingen**
2. **In afwijking van het GWC-advies, de bestemming markthuurwoning mogelijk maken**
3. **de voorkeur uitspreken, om voor niet-woonbestemmingen (in afwijking van de WOZ-waardering) maatwerk-bestemmingen mogelijk te houden**

Inleiding

De GWC stelt, dat de WOZ-methode zowel voor wonen als voor niet-wonen kan worden gebruikt.
De gemeente neemt over, dat de WOZ-methode voor koopwoningen een geschikte methode is.
Voor niet-woonbestemmingen onderzoekt de gemeente, in hoeverre het mogelijk is om dezelfde factoren (WOZ-waarde, opstalwaarde, verouderingsfactor) te hanteren.

Hier ligt wel een complicatie, daar waar de erfpachtbestemming nauwer is gedefinieerd dan de publiekrechtelijke bestemming.
Doordat de WOZ waardeert onder de fictie van vol-eigendom, houdt de WOZ geen rekening met de erfpachtbestemming.
In het huidige erfpachtstelsel hanteert de gemeente echter welbewust bestemmingen, die nauwer zijn gedefinieerd dan het bestemmingsplan. Dit betreft met name:

- Sociale huurwoningen → deze houden de AB1998; hiervoor geldt de VES niet → geen probleem
- (markt)huurwoningen
- Bedrijventerreinen (beperking kantoorpercentage)

Ad 1. Redenen voor nauwer gedefinieerde erfpachtbestemmingen

De gemeente geeft woningen met markthuurbestemming uit tegen een lagere grondwaarde dan koopwoningen. Dit doet de gemeente bewust, omdat zij het maatschappelijk gewenst acht dat er, naast sociale huur en koop, ook een segment aan markthuur in de stad is. Wanneer de gemeente slechts grond uitgeeft zonder huurbepaling, loop je het risico dat het allemaal koopwoningen worden en het tekort aan markthuurwoningen nog verder toeneemt.
Om dezelfde volkshuisvestelijke reden handhaaft de gemeente ook de markthuurbestemming voor reeds bestaande markthuurwoningen.

Omzetten van (erfpachtrechtelijk vastgelegde) markthuur naar koop is – in het huidige stelsel – slechts mogelijk tegen bijbetaling van het waardeverschil, omdat de gemeente, toen de woning als huurwoning werd uitgegeven, nooit de volle marktwaarde voor koopwoning heeft ontvangen.
De erfpachtbestemming wordt hier dus gebruikt om het volkshuisvestelijke doel van een markthuursegment te realiseren en in stand te houden.

Voor niet-woonbestemmingen geeft de gemeente eveneens uit tegen bewust gedefinieerde bestemmingen.
Het belangrijkste voorbeeld is "bedrijfsterrein max. 30% kantoor". Hiermee beoogt de gemeente dat:

- Bedrijfsgebieden niet verkleuren naar kantoor, zodat ook op lange termijn ruimte beschikbaar is voor fysieke bedrijvigheid
- Bedrijfspercelen tegen een relatief lage grondwaarde kunnen worden aangeboden voor fysieke bedrijvigheid (dit is mogelijk omdat duurdere kantoorfuncties op die plaats worden uitgesloten)
- Het kantoorvolume in de stad niet teveel toeneemt (door verkleuring) in een tijd dat er al te veel kantoorleegstand is;
- Ruimtelijke kwaliteit: de gemeente wil het kantoorvolume zoveel mogelijk beperken tot die locaties, die zij geschikt acht voor kantoorfuncties (zoals goede OV-bereikbaarheid), en veel bedrijfsgebieden zijn daar minder geschikt voor

Wanneer de gemeente deze categorie zou loslaten, geeft dat de volgende risico's:

- Verkantorisering van de huidige bedrijfsterreinen
- Afname van de beschikbare ruimte voor fysieke bedrijvigheid
- Toename van kantoorvolume op minder geschikte kantoorlocaties, terwijl op de A-locaties de leegstand toeneemt

Terzijde zij opgemerkt dat de gemeente Rotterdam in 2002 bedrijventerreinen heeft uitgezonderd bij de afschaffing van het erfpachtstelsel.

Daarnaast zijn er voorbeelden van specifieke erfpachtbestemmingen die de gemeente heeft vastgelegd, in afwijking van het bestemmingsplan:

- De Bloemenmarkt: er mogen alleen bloemen en planten en aanverwante artikelen worden verkocht
- Bouwmarkten in Zuidoost: er mogen geen huishoudelijke artikelen worden verkocht die concurreren met de nabijgelegen winkelcentra (om deze zwakke winkelcentra, zoals Holendrecht, te beschermen tegen onbedoelde concurrentie)
- Diverse culturele en/of museale functies, die de gemeente in het erfpachtcontract heeft vastgelegd omwille van de gemengde en attractieve stad

Bij een onverkorte hantering van de WOZ-waardering bij overstap lopen al deze bewust gecreëerde constructies het risico om te verdwijnen.

Ad 2. WOZ-bestemmingen bij de overstap voor huurwoningen
De WOZ gaat uit van de fictie van vrije beschikbaarheid. Dit komt er in de praktijk op neer, dat voor huurwoningen eenzelfde WOZ-waardering geldt als voor koopwoningen. Wanneer echter erfpachtrechtelijk een huurbestemming is vastgelegd, is het niet reëel om dan de (doorgaans hogere) grondwaarde voor koopwoningen in rekening te brengen.
Bij overstap o.b.v. de WOZ-waarde leidt dit tot twee mogelijkheden voor woningen die nu de bestemming "huurwoning" hebben:

- Onverkort volgen van het GWC-advies → waardering als koopwoning → huurbestemming in erfpachtcontract vervalt → risico op forse afname van het aantal markthuurwoningen

- Voor markthuur van het GWC-advies afwijken → erfpachtwaardering als huurwoning → huurbestemming in erfpachtcontract blijft expliciet gedefinieerd (met vastgelegd bedrag bijbetaling bij uitponden) → huidige erfpachtrechtelijk vastgelegde markthuursegment blijft gegarandeerd
    - Deze afwijking kan zowel plaatsvinden o.b.v. maatwerk (residuele huurwaardeberekening per huurcomplex) dan wel generiek (bijv. één extra kortingsfactor voor markthuur)

Een derde en vierde optie zijn eigenlijk niet reëel:

- Onverkort volgen van het GWC-advies → waardering als koopwoning → huurbestemming in erfpachtcontract blijft desondanks gehandhaafd → erfpachter betaalt méér dan zijn grondgebruik waard is
- Gelet op het bovenstaande, markthuurwoningen uitsluiten van de overstap naar AB2015

De suggestie van de GWC om "hiermee rekening te houden door de kortingsfactor ruim te houden" is hiervoor minder geschikt, want:

- Het is niet eerlijk om "iedereen" wat extra korting te geven , in ruil voor een beperking waar de ene erfpachter wel, maar de andere niet mee te maken heeft
- Indien de GWC bedoelt, om die ruimere korting alleen voor markthuur te geven, is dat (waarde markthuur = waarde koop -/- standaardkorting) een minder nauwkeurige methode dan een expliciete waardering op markthuurwaarde.

U wordt daarom geadviseerd om voor markthuur van het GWC-advies afwijken, door de erfpachtwaardering als markthuurwoning mogelijk te maken. Dit kan op drie manieren:

a. Een generieke afslag op de grondwaarde voor markthuur (bijv.: grondwaarde markthuur = 75% van grondwaarde koopwoning)
b. Een maatwerkberekening per erfpachtrecht met huurwoningen
c. Bij overstap een generieke afslag t.o.v. koopwoning; bij nieuwe gronduitgifte een maatwerkberekening

In de akte van vestiging resp. overstap wordt dan expliciet vastgelegd:

- De bestemming "huurwoning"
- Het grondprijsverschil tussen koopwoning en huurwoning
- Een bepaling dat bij omzetting naar koopwoning, dat bedrag (geïndexeerd) moet worden bijbetaald

Advies: In afwijking van het GWC-advies, de bestemming markthuur mogelijk maken. Voor markthuur geldt bij overstap een generieke afslag t.o.v. koopwoning; bij nieuwe gronduitgifte komt een maatwerkberekening voor markthuur. In de akte wordt reeds het bedrag van bijbetaling vastgelegd ingeval van omzetting naar koopwoning.

Ad 3. WOZ-bestemmingen bij de overstap voor niet-woonbestemmingen

Wanneer bij de overstap van niet-woonbestemmingen met een nauwkeurig gedefinieerde erfpachtbestemming, gewoon de WOZ-waardering wordt gevolgd, is het eveneens niet reëel om dan de (doorgaans hogere) grondwaarde voor een ruimere WOZ-bestemming in rekening te brengen, wanneer desondanks de huidige erfpachtbestemming wordt gehandhaafd.

Ook hier zijn dan de opties:

- Het GWC-advies volgen, en daardoor de huidige bestemmingen loslaten, met alle gevolgen voor verkleuring e.d.
- Voor deze bestemmingen afwijken van de WOZ-waardering (en daarmee van het GWC-advies)

Dit geldt dan ook voor de bijzondere objecten, zoals de Bloemenmarkt e.d.
Een derde en vierde optie zijn eigenlijk niet reëel:

- Onverkort volgen van het GWC-advies → waardering o.b.v. hogere WOZ-bestemming, maar huidige erfpachtbestemming blijft desondanks gehandhaafd → erfpachter betaalt méér dan zijn grondgebruik waard is
- Gelet op het bovenstaande, sommige vastgoedcategorieën uitsluiten van de overstap naar AB2015

Voor kantoren is er een complicatie m.b.t. de WOZ-waardering:
De WOZ gaat uit van de fictie van vrije beschikbaarheid. Dit komt er in de praktijk voor kantoren op neer, dat wordt gewaardeerd tegen leegwaarde. Zeker in de huidige markt is leegwaarde veel lager dan de werkelijke waarde van een verhuurd object. Daarom zou de gemeente veel geld laten liggen, wanneer zij voor kantoren de WOZ-waardering volgt.

Voor niet-woonbestemmingen is nog geen besluit genomen, in hoeverre de WOZ-methode leidend wordt voor de overstap.

Voorstel is daarom, dat het BT:

- ***de voorkeur uitspreekt, om voor niet-woonbestemmingen (in afwijking van de WOZ-waardering) maatwerk-bestemmingen mogelijk te houden***
- ***opdracht geeft om bij de uitwerking van de overstap voor niet-woonrechten, hiermee rekening te houden***