Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Schriftelijke vragen

Jaar	**2017**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Datum akkoord	
Publicatiedatum	**2017**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 17 januari 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

Het lid Van Osselaer wil, naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van de vrijgave voor inspraak van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, schriftelijke vragen stellen. In voorbereiding op de behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt het lid Van Osselaer daarom enkele vragen inzake de erfpacht overstapregeling.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Van Osselaer, namens de fractie van D66, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

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?

Antwoord 1a:
Het voorstel van het college is om een methode van grondprijsbepaling te gaan hanteren voor zowel eeuwigdurende als voortdurende erfpacht. De argumenten daarvoor staan in de voordracht voor de raadscommissie bij 1.3, namelijk:

- één methode eenduidiger is en fouten in de uitvoering voorkomt;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht zo altijd dezelfde verhouding kent;
- de huidige methode door de GWC als intransparant is beoordeeld.

In de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" uitgebreid ingegaan op de verschillen tussen de twee methodieken.

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? Kan het college dat toelichten?

Antwoord 1b:
Het is correct dat het voorstel is van het college om het gemeentelijke aanbod bij einde tijdvak ook te baseren op de WOZ-methode met bijbehorende afkoopinstructie. Het is echter niet mogelijk te concluderen dat de nieuwe methodiek resulteert in gemiddeld 73% hogere grondprijzen. Op dit moment is er nauwelijks verschil tussen de methodieken, zie daarvoor de eerder genoemde notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016". De 73% ontstaat doordat Rebel in haar berekeningen de aanname doet dat de WOZ de aankomende drie jaar een ontwikkeling doormaakt van 35% [check percentage!!!!] en dat de marktwaarde met de huidige methode stijgt met 2,25% per jaar (totaal 7,7%). Omdat in deze aanname de ontwikkeling van de herbouwkosten beperkt is, stijgt de grondwaarde in deze veronderstelling residueel veel sneller dan de marktwaarde en dit resulteert in 73% hogere grondwaarde (hefboomwerking).
Voor de raming van de gevolgen voor de gemeentelijke inkomsten is dit een prima vergelijking. Maar de vastgoedmarkt ontwikkelt zich niet lineair. De nieuwe methode heeft een "vertraging" van twee jaar en loopt dus achter op de marktontwikkelingen. Dat betekent dat de grondwaarde soms hoger zal uitkomen en soms lager. Bovendien wordt bij de nieuwe methode de grondwaarde veel fijnmaziger per buurtstraat bepaald en niet meer per buurt of buurtcombinatie. Ook hierdoor ontstaan grote verschillen. De nieuwe methode is wat betreft grondwaardebepaling exacter door de keuze van de korrelgrootte van buurtstraat maar geeft door de gehanteerde WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2014 een grondwaardebeeld van twee jaar terug. De gemeente doet alleen een aanbod voor de canonherziening bij einde tijdvak wanneer het een erfpachtrecht is waarop de Algemene Bepalingen 1966 op van toepassing zijn of nieuwere bepalingen. Erfpachters hebben altijd het recht om het aanbod te verwerpen en een commissie van drie onafhankelijke deskundigen in te schakelen. Rebel is voor de vergelijking van voortdurend en overstappen naar eeuwigdurend uitgegaan van het huidige grondprijsbeleid en de veronderstelling dat een deel van erfpachters deskundigen inschakelt (gebaseerd op de huidige praktijk waarin een deel van erfpachters deskundigen inschakelt) .

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? Kan het college dit toelichten?

Antwoord 1c:

Nee, dat is niet correct. Dat zou alleen correct kunnen zijn als de woningmarkt zich vanaf nu stabiliseert en een stabiele ontwikkeling doormaakt van 2,25% per jaar en de herbouwkosten een ontwikkeling 2,25% en erfpachters helemaal geen gebruik meer maken van de mogelijkheid deskundigen in te schakelen bij einde tijdvak. Beide zijn onrealistische aannames. Daarom is het ook een theoretische vergelijking.

Antwoord
1.a. Het College stelt voor het voorgenomen beleid van Grondwaardebepaling voor alle bestaande rechten te doen laten gelden, dus voor eeuwigdurende rechten maar ook voor voortdurende rechten, waarvan gedurende de looptijd een wijziging plaatsvindt die effect heeft voor de canon of waarvan de canon aan het einde van het tijdvak wordt herzien.
1.c. *pm uitleggen waarom het niet verstandig is om twee systematieken naast elkaar te hanteren ahv voordracht (staat het daar in?) of eerdere BT-notitie hierover.*

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?

Antwoord 2a:
Het is gebaseerd op de aanname dat erfpachters bij een canonherziening einde tijdvak, voor een nieuw voortdurend tijdvak de mogelijkheid hebben deskundigen in te schakelen die meestal iets lager uit komen dan 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?

Antwoord 2b:
In tegenstelling tot bij overstap naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht hebben erfpachters de mogelijkheid om te kiezen voor een het laten bepalen van de canon door een commissie van drie deskundigen wanneer zij er voor kiezen in het voortdurende erfpachtstelsel te blijven.

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?

Antwoord 2c:
Dat is mogelijk als de waardeontwikkeling op de woningmarkt zich vanaf nu stabiel ontwikkeld en erfpachters massaal het aanbod van de gemeente bij canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht accepteren en geen deskundigen meer inschakelen. In de praktijk zal een deel van de erfpachters blijven kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak, waarbij zij ervoor kiezen, om de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten vaststellen.

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?

Antwoord 2d:
Op basis van de Rebel analyse zullen de inkomsten van de gemeente niet stijgen. Wanneer vrijwel iedereen overstapt bij einde tijdvak (en dus niet in 2017 o.b.v. de WOZ-2014), zullen de gemeentelijke inkomsten stijgen. Dit is een zeer onwaarschijnlijke situatie, omdat:

- Een deel van de erfpachters in 2017 zal overstappen o.b.v. de WOZ-2014
- Een deel van de erfpachters bij einde tijdvak kiest voor een nieuw voortdurend tijdvak, waarbij zij ervoor kiezen, om de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten vaststellen

Antwoord:
2.a. gebaseerd op een inschatting van wat deskundigen zullen adviseren
2.b. De gemeente heeft geen invloed op de bepaling van de canon door deskundigen. Erfpachters in het voortdurende stelsel blijven het recht houden om advies van deskundigen te vragen. Er is daarom voor gekozen om dit verschil inzichtelijk te maken.
2.c.

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?

Antwoord 3a:

b. Wat is dan de netto contante waarde van de inkomsten voor de gemeente in de komende periode van 100 jaar?

Antwoord 3b:

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

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?

Antwoord 4a:
Met het niet proactief versturen wordt bedoeld dat er niet direct een erfpachtaanbieding wordt opgemaakt en verstuurd naar alle erfpachters. Het is wel de bedoeling dat alle erfpachters een brief krijgen en online een aanvraag kunnen indienen. Tijdens de online aanvraag krijgen zij ook direct een indicatie te zien.
Het is niet mogelijk proactief een aanbieding te versturen omdat niet 100% van de woningen een buurstraatquote hebben, niet alle woningen over een WOZ waarde met prijspeil 2014 beschikken en tenslotte dossiers niet gelijk aan het erfpachtobject hoeven te zijn . Dit vergt voor een deel van de erfpachtdossiers dus veel werk om het op orde te krijgen. Het is zonde hier geld en capaciteit aan te besteden als niet alle erfpachters geïnteresseerd zijn in een aanbod. Door alle erfpachters per brief te melden dat zij online een vrijblijvende aanvraag kunnen doen, wordt de ambtelijke capaciteit efficiënt ingezet.

b. Hoe wordt gezorgd dat elke Amsterdammer op de hoogte wordt gesteld van de mogelijkheid tot overstappen en de voordelen van snel overstappen?

Antwoord 4b:
Er zal na besluitvorming in juni een brief worden verstuurd aan alle erfpachters. Daarnaast verwachten wij voldoende media-aandacht rond de besluitvorming van de Overstap.

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?

Antwoord 4c:
EERTSE TWEE VRAGEN?? In de meeste gevallen waarin voldaan wordt aan alle voorwaarden tot overstap (100% compliance & 100% volledig) zal de reactietijd van de gemeente kort zijn omdat de berekeningen ten behoeve van de aanbieding geheel geautomatiseerd tot stand komen. Alleen in die gevallen waarin maatwerk nodig is (geen buurtstraatquote, geen WOZ, dossier niet op orde etc.) of (nog) niet aan de voorwaarden tot overstap is voldaan, zal de reactietijd langer zijn. Het is heel afhankelijk van het aantal aanvragen dat niet geautomatiseerd verwerkt kan worden, hoe lang de reactietijd wordt. Dat is nu nog niet goed in te schatten. De peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde zal altijd het moment van (volledige) aanvraag zijn en een aanbieding is standaard twee maanden na dagtekening daarvan geldig.

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?

Antwoord 5a:

Deze bepaling is bedoeld voor recent (in 2015 of 2016) onder AB2000 uitgegeven erfpachtrechten, die voor het lopende tijdvak (2015/2016 – 2065/2066) een relatief lage canon hebben vanwege het extreem lage AB2000-canonpercentage (in 2016 ca. 0,81%).
Voor deze groep erfpachtrechten zou de eeuwigdurende afkoopsom bij overstap aanzienlijk lager kunnen uitkomen dan de erfpachtgrondwaarde bij de uitgifte. Dit heeft twee nadelige gevolgen:

- De gemeente heeft voor deze erfpachtrechten een schuld ter hoogte van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte; bij afkoop tegen een beduidend lager bedrag, moet de gemeente dit boekwaardeverlies afboeken t.l.v. de Algemene Dienst
- Andere erfpachters van vergelijkbare woningen in hetzelfde bouwblok, die direct bij de uitgifte hebben afgekocht, hebben wel het volledige grondwaardebedrag betaald; zij kunnen zich verongelijkt voelen wanneer hun buurman eeuwigdurend kan afkopen voor slechts de helft van het bedrag, waarvoor zij een 50-jarig tijdvak hebben afgekocht

Een voorbeeld: De erfpachter heeft in 2016, onder AB2000, grond nieuw uitgegeven gekregen tegen een erfpachtgrondwaarde van € 100.000 en een canon van € 810 (omdat het canonpercentage in 2016 voor AB2000-uitgiften, die vóór 1 oktober 2014 waren gecontracteerd, 0,81% was). Deze € 100.000 was, bij de uitgifte, grondslag voor de BTW-heffing over de gronduitgifte en voor de afkoopsom voor erfpachters, die gelijk bij de gronduitgifte de canon voor het 50-jarige tijdvak hebben afgekocht. Deze erfpachter stapt in 2017 over naar de AB2016. De eeuwigdurende afkoopsom, gebaseerd op de canon van € 810 voor de jaren 2017-2066, vermeerderd de netto-contante waarde van de overstap-grondwaarde in 2066, komt uit op bijv. € 60.000. De gemeente moet dan € 40.000 erfpachtschuld afboeken.
Een andere erfpachter in hetzelfde bouwblok heeft in 2016 de canon tegen € 100.000 afgekocht voor de periode 2016-2066, en voelt zich dan verongelijkt door de beduidend lagere afkoopsom van zijn buurman.

In de praktijk raakt deze bepaling alleen de groep erfpachtrechten waarvoor in 2015/2016 een nieuw 50-jarig tijdvak werd aangegaan tegen een extreem laag canonpercentage. Want voor oudere rechten is de historische erfpachtgrondwaarde inmiddels aanzienlijk lager dan de actuele grondwaarde, vanwege de inflatie en de grondwaardestijgingen over de jaren sinds de historische gronduitgifte.

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?

Antwoord 5b:

De betreffende zinsnede betreft de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, en niet de erfpachtgrondwaarde bij overstap.

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?

Antwoord 6a:

Ja, iedere overstap moet notarieel worden vastgelegd, omdat bij overstap de AB2016 van toepassing worden verklaard, terwijl in de huidige erfpachtakte nog bijv. AB1966 of AB2000 met een datum-einde-tijdvak staat. Alleen wanneer de toekomstige canon bij een notaris wordt vastgelegd is deze zeker gesteld voor de erfpachter en zijn opvolgers.

b. Wat is de gemeente van plan om ervoor te zorgen dat de kosten voor de Amsterdammer zo laag mogelijk uitvallen?

Antwoord 6b:

c. Op welke wijze zal de gemeente benodigde informatie en documenten beschikbaar stellen?

Antwoord 6c:

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?

Antwoord 6d:

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?

Antwoord 6e:

Geen. Omdat de gemeente dan volgens de AFM een bankvergunning moet aanvragen.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>
Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017
R

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?

Antwoord 7a:
In het verleden is onderzocht, in hoeverre de erfpachtsituatie vertaald werd in woningprijzen. Hieruit bleek dat het “erfpacht effect” zich vooral in de laatste 10 jaar voor de CHET voordoet.
Nee, een dergelijke analyse is niet gedaan. Het aanbod van eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. In de huidige marktprijzen is het feit van voortdurende erfpacht verwerkt. En dit stelsel blijft een optie naast eeuwigdurende erfpacht. In die zin zou er geen gevolg voor de woningmarkt moeten zijn.

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?

Antwoord 7b:
Nee, het is ook niet mogelijk dit te onderzoeken wegens het ontbreken van de data. De gemeente beschikt niet over de informatie van de hypotheken die rust op individuele huizen. Dit is privacy gevoelige informatie. De gemeente heeft geen toegang tot deze informatie bij het kadaster en bovendien hoeft het inschrijvingsbedrag niet overeen te komen met de openstaande lening. Deze data is alleen beschikbaar bij de desbetreffende hypotheekbanken.

c. Indien het college deze analyses nog niet heeft gemaakt, zou het deze alsnog kunnen uitvoeren, desnoods steekproefsgewijs (maar wel verspreid over de stad)?

Antwoord 7c:
De gemeente beschikt niet over de benodigde data en deze is ook niet beschikbaar voor de gemeente. Bovendien is het de vraag of een steekproefsgewijze analyse representatief is.

d. Kan het college deze analyses maken zowel voor erfpachters die direct overstappen als voor erfpachters die er (voorlopig) voor kiezen in het voortdurende systeem te blijven?

Antwoord 7d:

Nee, een dergelijke analyse is niet te maken.

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?

Antwoord 8a:
Onderdeel van de nieuwe methodiek is dat de peildatum van de grondwaardebepaling minimaal twee jaar achterloopt op de actualiteit. In het huidige Grondprijsbeleid wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de actuele grondwaarde. Onderdeel van de verschillen tussen de methodieken is dus dat de grondwaardebepaling plaatsvindt met een ander referentiekader (marktbeeld van twee jaar geleden versus een zo actueel mogelijk beeld). Wanneer dit verschil tussen de methodieken er uit wordt gehaald, worden de methodieken dus niet meer met elkaar vergeleken. Bovendien is de WOZ met prijspeil 1 januari 2017 voorlopig nog niet beschikbaar. Een uitgebreidere toelichting op de 73% is gegeven bij het antwoord op vraag 1b.

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?

Antwoord 8b:
Zie het antwoord bij vraag 1b. Als de woningmarkt zich vanaf nu stabiel ontwikkelt, en de WOZ van iedere woning stijgt met de gemiddelde woningwaardeontwikkeling van de afgelopen drie jaar, dan kan het resulteren 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?

Antwoord 8c:
Wanneer de huizenmarkt in een hoger tempo blijft doorstijgen dan de stichtingskosten, is het waarschijnlijk dat de grondwaarden op de langere termijn hoger uitvallen dan nu.
Dit betreft echter een zeer hypothetische situatie en ik zou de conclusie niet durven te trekken. Grondprijsbeleid is nooit een statisch beleidsproduct geweest maar wordt en werd altijd aangepast aan de actuele (wetenschappelijke) inzichten. Het huidige

Grondprijsbeleid is niet gelijk aan het beleid tien jaar geleden. Ook de berekeningen in de taxatierapporten van de onafhankelijke deskundigen hebben een ontwikkeling doorgemaakt, mede n.a.v. de inhoudelijke eisen die de rechter in het NLVE-vonnis heeft gesteld aan canonherzieningsrapporten.
Hoe het aanbod er aan erfpachters uit zal zien over 20 of 30 jaar is dan ook niet te voorspellen. Alleen door overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt nu zekerheid gegeven over de erfpachtlasten op de langere termijn.

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?

Antwoord 8d:
5.1.2e, is dat niet Rebel zoals in februari naar de raad is gestuurd

e. Indien sprake is van een significant verschil in marktwaarde (grond + opstal gezamenlijk) tussen beide methoden, hoe is dit dan te verklaren?

Antwoord 8e:
De wijze van analyse van de woningmarkt verschilt aanzienlijk. In het huidige Grondprijsbeleid worden de vraagprijzen en transactieprijzen geanalyseerd op basis van een zo actueel mogelijk prijspeil, en wordt op basis daarvan een buurtgemiddelde grondprijs berekend. Voor de WOZ worden de transactieprijzen geanalyseerd en omdat zij dit altijd doen voor het prijspeil 1 januari van een jaar eerder kunnen zij veel meer transactie meenemen. Bovendien zijn voor de WOZ andere data bronnen gebruikt (voor de oppervlakte van de woningen, woningtype, kavelgrootte etc.). Hierdoor kunnen er op elk niveau verschillen ontstaan maar is het niet mogelijk na te gaan waar eventuele verschillen, als die er al zijn, vandaan komen.

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?

Antwoord 8f:
Zoals toegelicht bij 8a is het niet mogelijk deze analyse uit te voeren. De verschillen tussen de WOZ-methode en het huidige Grondprijsbeleid zijn enorm voornamelijk door een andere korrelgrootte (buurtstraat versus buurt of buurtcombinatie). En doordat in het huidige Grondprijsbeleid een aanzienlijk deel maatwerk betreft is het niet mogelijk te bepalen waar de methodieken het meest van elkaar afwijken.

g. Kan het college een vergelijking voorleggen tussen de grondwaarden die worden verkregen met de WOZ-methode en de prijzen voor nieuwe gronduitgiften?

Antwoord 8g:
Prijzen voor nieuwe uitgiften zijn niet één op één te vergelijken met de WOZ methode. Prijzen voor nieuwe uitgiften worden dikwijls een aantal jaar voor uitgifte

met een marktpartij overeengekomen, al dan niet als onderdeel van een tender met daarin een scala aan bestemmingen (koopwoningen, markthuur, sociale huur, commercieel). Soms zit daar zelfs wel 10 jaar tussen. Daarnaast betalen marktpartijen soms ook een optievergoeding en de hoogte van deze vergoeding hangt samen met de manier van tenderen alsmede met de overeengekomen of vastgestelde grondprijs.

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?

Antwoord 8h:
Het is nu nog niet mogelijk een indicatie te geven van de grondwaarde die zullen gaan gelden in 2018. Er is nog geen data beschikbaar en er zijn nog geen berekeningen gemaakt.

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?

Antwoord 8i:
Het college heeft het advies van de Grondwaardecommissie uitgewerkt. Een bijlage bij het advies Schoon Schip is het rapport "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond" van adviesbureau Ortec. In dit rapport wordt ook een inschatting gemaakt van de grondquote in Amsterdam (bladzijde 41/42). De grondquotes die volgen uit de berekening van Ortec zijn aanmerkelijk hoger dan de gemiddelde buurtstraatquotes die het college voorstelt. Het college kan niet anders concluderen dat op basis van het advies van de Grondwaardecommissie de grondprijzen conform de huidige methode laag zijn.

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?

Antwoord 8j:
De WOZ-methode voor het bepalen van de grondwaarde is een uitwerking van het advies van Schoon Schip van de Grondwaardecommissie. Deze uitwerking is voor en second opinion voorgelegd aan Ortec. De second opinion van Ortec is aan u openbaar gemaakt.

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?

Antwoord 8k:

Het inzichtelijk maken welke canon en afkoopsom van toepassing is bij overstap naar eeuwigdurend kan van invloed zijn op de marktwaarde wanneer:

- Op de woningmarkt een eeuwigdurend erfpacht veel aantrekkelijker wordt gevonden dan een voortdurend erfpachtrecht;
- woningkopers gelijke erfpachtlasten verwachten voor voortdurende erfpachtrechten, ook met een deskundigenprocedure, als de erfpachtlasten van eeuwigdurende erfpacht conform het gemeentelijk aanbod.

Beide aspecten zijn moeilijk te voorspellen. Er valt dan ook weinig te zeggen over het effect op de woningmarkt.

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

a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom een 'opstalwaarde is herbouwkosten' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'opstalwaarde is nieuwbouwkosten'?

Antwoord 9a:
Het college heeft er voor gekozen hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaarde schrijft hierover: "Het uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten is de vervangingswaarde." (blz. 62) Overigens is het verschil tussen de herbouwkosten en nieuwbouwkosten in beginsel klein en vallen nieuwbouwkosten meestal iets hoger uit dan de herbouwkosten inclusief sloop (€ 20 a € 50 per m² GO).

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?

Antwoord 9b:
Het college heeft er voor gekozen de herbouwkosten te bepalen en zich daarbij laten adviseren door een bouwkostenadviesbureau. In hun benadering zijn funderingskosten geen onderdeel van de herbouwkosten. Aangezien de herbouwkosten in beginsel al iets hoger uitkomen dan de nieuwbouwkosten is de inschatting van de opstalwaarde op basis van de herbouwkosten zonder funderingskosten naar het oordeel het college redelijk. hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen.

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. Kan het college 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?

Antwoord 10a en b:

Het college heeft er voor gekozen het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. Zij concluderen op bladzijde 67: *"Een tweede belangrijke constatering van Francke is dat de waarde van bebouwde grond die in erfpacht is uitgegeven, kan worden berekend op basis van de WOZ-waarde. De Wet WOZ schrijft voor dat een woning gewaardeerd dient te worden alsof deze op eigen grond zou staan. De WOZ-waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpachtgrond staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'. Dit komt overeen met wat een koper van een woning uiteindelijk voor de woning over heeft; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen. Door van de WOZ-waarde de opstalwaarde, de bouwkosten gecorrigeerd voor veroudering, af te trekken, resulteert de waarde van erfpachtgrond."*
De Grondwaardecommissie gaat in haar rapport uitgebreid in op de fiscaliteit bij het bepalen van de grondwaarde (zie bladzijde 37 van Schoon Schip). Dat gaat weliswaar over de wijze hoe deskundigen de grond waarderen maar de conclusie is dat BTW aftrek alleen te rechtvaardigen is als het vastgoed ook BTW belast geleverd wordt. In het geval van erfpachtrechten is dat doorgaans niet het geval. Een aftrek is dan, volgens de Grondwaardecommissie, ook niet op zijn plaats. Op de huizenmarkt zijn transacties doorgaans belast met overdrachtsbelasting en deze belasting komt ten laste van de koper. De WOZ bepaling gaat uit van de waarde exclusief overdrachtsbelasting.

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?

Antwoord 11a en b:

a. Uit de laatste analyse van de huurmarkt (zie bijlage) komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde verschilt per locatie. De exacte verhouding is daardoor lastig te bepalen en niet gelijk over de stad. Bovendien zijn de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar zijn met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. Met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de beleggingswaarde tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt. De keuze voor 5% is dan ook als voorzichtig aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.
b. Het verschil tussen woningen die (door niet-toegelaten instellingen) onder het woning waarderingsstelsel (WWS) worden verhuurd en woningen die in de vrije sector worden verhuurd, is voor de grondwaardebepaling op dit moment niet meer relevant. Het WWS laat steeds meer ruimte om woningen te verhuren tegen huurniveaus die commercieel interessant zijn. Dit verklaart mede waarom steeds meer commerciële partijen kleinere woningen ontwikkelen in Amsterdam welke verhuurd worden tegen zeer hoge huurprijzen per vierkante meter. De

grondprijzen, die residueel worden bepaald op basis van deze huren, laten daarom ook geen verschil zien tussen grotere (vrije sector) huurwoningen en kleinere (sociale)huurwoningen. Bij corporatiewoningen wordt uiteraard een afwijkende grondprijs gehanteerd op basis van de specifieke Samenwerkingsafspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse corporaties inzake productiedoelstellingen en huurniveaus.

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?

Antwoord 12:
Een aantal geleden bedroeg de depreciatie in Amsterdam 40%. Veel andere steden volgden Amsterdam in dit percentage ondanks dat een onderbouwing ontbrak. Amsterdam heeft de depreciatiefactor een aantal jaar geleden onderbouwd en naar aanleiding van de beschikbare onderbouwing teruggebracht naar 25%. Deze 25% is in de voorstellen verwerkt als 10% depreciatie en de overige 15% zijn vervangen door het opnemen van de sloopkosten in de herbouwkosten.
Het college heeft er niet voor gekozen de depreciatie af te laten hangen van de mate waarin erfpacht is verwerkt in de huizenprijzen. Dit zou een kringverwijzing opleveren: wanneer erfpacht onvoldoende in de huizenprijzen is verwerkt wordt de depreciatie hoger en door de hoge depreciatie wordt er minder met erfpacht rekening gehouden in de huizenprijzen. Het college heeft er voor gekozen erfpachters voor 10% te laten delen in de waardestijging van de grond.

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

Antwoord 13:
Tarieven van de gemeente zijn, volgens de Inspraakverordening, niet onderhevig aan inspraak. Per definitie wil iedereen een zo laag mogelijk tarief.

14. De Commissie Frijns, Korthals Altes, Teulings 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?

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 17 januari 2017

R

b. Hoe beoordeelt het college het advies om de grondprijsbepaling in handen te leggen van een onafhankelijke instantie?

Antwoord 14:
Tja, prima, moet ik een eigen bedrijfje beginnen :-) We moeten het even over hebben wat onze antwoorden zijn.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. 5.1.2e, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester