00496 riftelijke vragen

Jaar	2017
Volgnummer	49
Datum indiening	28 februari

Onderwerp

Aanvullende schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Aan het college van burgemeester en wethouders

In aanvulling op de schriftelijke vragen van ondergetekende van 17 januari, namens de fractie van D66, de schriftelijke vragen van het lid Moorman van 1 februari, namens de fractie van PvdA, en de schriftelijke vragen van het lid Dijk, namens de fractie van de VVD, wil ondergetekende graag aanvullende vragen stellen over het voorstel betreffende de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht.

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, namens de fractie van D66, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen:

1. [redacted] grondwaarde wordt in het voorstel berekend door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De berekening van de opstalwaarde roept veel vragen op bij erfpachters die de D66 fractie sprak. Wij spraken iemand die opstalwaardes van minder dan 1000 euro per m2 kreeg voorgerekend in de tool, terwijl hij zelf recent meer dan dat in een opknapbeurt van het huis gestoken. Wij spraken iemand met een herbouwwaarde van 1100 euro per m² terwijl bij een herziening een paar jaar eerder ruim 2300 aro par m² is gerekend. Wij spraken iemand die minder dan 1000 per m²voor zijn stenen kreeg terwijl een verzekeraar de herbouwwaarde recent op bijna 4000 had getaxeerd.
   a. Hoe verklaart het college dit soort uitkomsten uit de rekentool?
   b. Welke basis gebruikt het college voor het vaststellen van de oppervlaktes van woningen? Hoe heeft het college zich ervan verzekerd dat dit correct is?
   c. Welke mogelijkheden ziet het college om de modelmatig bepaalde opstalwaardes te toetsen aan de werkelijke waarden en op basis hiervan verbeteringen aan te brengen?
   d. Kan het college de volledige en exacte wijze van berekening van de buurtstraatquotes (BSQ's) en opstalwaardes delen en kan het de hierbij gehanteerde aannames onderbouwen?

2. De fractie van D66 heeft begrepen dat de BSQ's zijn bepaald door een gemiddelde te nemen van de grondquotes van de huizen in de straat. Dit betekent dat, tenzij iedereen in de straat dezelfde quote heeft, er altijd mensen zijn die te hoog worden aangeslagen. Wij vinden het belangrijk om een idee te krijgen van de orde van grootte van het nadeel dat mensen daarvan ondervinden.
   a. Zou het college inzicht kunnen geven in de mate van variatie binnen buurtstraten?
   b. Onderkent het college dat het inherent is aan de gekozen methodiek dat er altijd individuele erfpachters te hoog worden aangeslagen?
   c. Welke mogelijkheden ziet het college om te zorgen dat er minder of geen erfpachters op deze manier worden benadeeld?

3. De huidige en historische praktijk voor het vaststellen van de canon bij herzieningen is zeer relevant om meerdere redenen. Ten eerste omdat het de verwachting bepaalt die Amsterdammers redelijkerwijs konden hebben bij het kopen van een huis op erfpacht. Ten tweede omdat de historische en huidige praktijk sterk van invloed is op wat de gemeente aan inkomsten kan verwachten van het huidige systeem van voortdurende erfpacht. Onder alle

402464

verschillende algemene bepalingen van erfpachtcontracten die in Amsterdam in omloop zijn speelt het deskundigenoordeel een rol. De canon wordt dan aan het einde van het tijdvak vastgesteld door drie deskundigen.

a. Wat is in de afgelopen 15 jaar de praktijk geweest van deskundigenoordelen?
   i. Welk deel van de waarde van huis en grond berekenden zij als erfpachtgrondwaarde (het deel van de grondwaarde waarover de canon wordt berekend)?
   ii. Wat waren en zijn de gebruikte canonpercentages en hoe verhouden die zich tot de door de gemeente gehanteerde percentages?

b. Onderschrijft het college de conclusie van de Rekenkamer in 2012 dat er grondquotes werden gehanteerd tussen de 20% en 25% en hierover een depreciatie van 40% werd toegepast en dus de erfpachtgrondwaarde als percentage van de totale waarde van grond en huis in de regel op 12% en 15% werd bepaald?

c. Makelaarstaxateurs geven aan dat er momenteel twee methodes worden gehanteerd die beide uitkomen op een erfpachtgrondwaarde als percentage van de totale waarde van 12% tot 15%. Als eerste: Actuele marktwaarde (WOZ) x 20 – 25% gronquote (o.b.v. usance en intuïtie) x 0,6 depreciatie = 12 – 15% van WOZ. Als tweede: Gemiddelde marktwaarde (0,5 - 0,6 x WOZ) x 20 - 45% grondquote (o.b.v. herbouwwaarde) x 0,6 depreciatie = 12 – 15% van WOZ
   i. Herkent het college deze methodes als de meest gangbare methodes?
   ii. Herkennen de makelaarstaxateurs waarmee de gemeente in gesprek is deze methodes?

d. Informatie die de fractie van D66 kreeg van erfpachters uit buurten waarin het voorstel van het college BSO's van 70% tot 80% voor hanteert geeft aan dat in die buurten zeer recent herzieningen zijn geweest die rekenden met een erfpachtgrondwaarde als percentage van de totale waarde van grond en opstal ('netto grondquote') van 10-15%. Herkent het college die informatie?

e. Kan het college berekenen wat de inkomsten voor de gemeente uit erfpacht zouden zijn in het huidige stelsel, indien voor alle herzieningen wordt uitgegaan van een maximale netto grondquote van 10%?

f. Kan het college berekenen wat de inkomsten voor de gemeente uit erfpacht zouden zijn in het huidige stelsel, indien voor alle herzieningen wordt uitgegaan van een maximale netto grondquote van 15%?

g. Kan het college op een zo granulair mogelijk ruimtelijk niveau transparant maken voor eengezinswoningen en appartementen:
   i. de erfpachtgrondwaarde per m² en als percentage van de WOZ-waarde uit de meest recente grondprijzenbrief (peildatum 2016);
   ii. de erfpachtgrondwaarde per m² en als percentage van de WOZ-waarde (op moment van herziening) bij recente herzieningen (indien beschikbaar, graag vermelden van datum herziening);
   iii. de erfpachtgrondwaarde per m² bij overstap in 2017 (en prijs voor 50 jaar afkoop);
   iv. de erfpachtgrondwaarde per m² bij overstap in 2018 (en prijs voor 50 jaar afkoop).

4. De fractie van D66 heeft in een eerder stadium al gevraagd de impact voor verschillende groepen erfpachters te specificeren. Rebel Group heeft verschillende clusters van rechten beschreven en de verschillen met de huidige praktijk voor al die rechten berekend. Er worden in de aan de raad gestuurde rapportage van Rebel alleen enkele highlights gedeeld.
   a. Kan het college de berekeningen voor alle clusters die Rebel heeft bekeken openbaar maken en hier een uitgebreide rapportage aan toevoegen?

5. Het canonpercentage heeft een grote invloed op de jaarlijkse kosten voor erfpachters die niet afkopen. De gemeente hanteert voor het eeuwigdurende stelsel nu een effectief nominaal canonpercentage van 4,5%. Verschillende erfpachters hebben de D66 fractie erop gewezen dat het gehanteerde nominale canonpercentage niet marktconform is. In de consultatierondes hebben banken en vastgoedadviseurs ook aangegeven dat de gehanteerde risico opslag hoog is. In de deskundigenpraktijk worden nominale percentages gehanteerd van rond de

402464

00496

2,20%. Al eerder heeft de fractie van D66 gevraagdom een onderbouwing van het canonpercentage dat het college hanteert.

a. Kan het college aangeven welke risico's het loopt, welke opslag dit zou verantwoorden en welk canonpercentage dit rechtvaardigt?
b. Kan het college een onafhankelijke derde partijvragen dit percentage te valideren?

Het lid van de gemeenteraad,

J.P.D. van Osselaer

402464