01817

emeente
Amsterdam

Annotatie mail 5.1.2e

kabinet

Aan wethouder Van der Burg
Van 5.15.1.2e
Datum 24 mei 2017

Beste Eric,

Je stuurde een mail door van 5.1.2e met daarin een pdf met een aantal vragen/stellingen. Bijgaand tref je deraectie per pagina aan.

Rekentool: wel badkamerboete.



Antwoord:

In dit voorbeeld wordt gesuggereerd dat de grondwaarde zou moeten worden gerelateerd aan het perceeloppervlak en niet aan de woning. Dat is gek en in afwijking van residueel rekenen! Het advies van de GWC is om de marktwaarde te verlagen met de opstalwaarde en zo de grondwaarde te bepalen. Dit is ook de manier waarop we dat doen.

De 2 buurpanden zijn niet identiek. Het ene pand kent 3 verdiepingen, het andere pand kent 2 verdiepingen. Het is volstrekt logisch dat dit tot een andere WOZ waarde leidt.
Op het moment dat de woning met 2 verdiepingen is overgestapt en vervolgens uitbreid met een verdieping zal de WOZ ook toenemen. Echter, op dat moment heeft er niet meer te worden afgerekend met de gemeente. Het is dus inderdaad zo dat op dat moment 2 identieke woningen andere erfpachtkosten kennen.

395092

01817

In het huidige voortdurende stelsel wordt aan het einde van het tijdvak extra volume in de woning in de prijs van het nieuwe tijdvak verrekend. In het eeuwigdurende stelsel wordt volume uitbreiding niet meer verrekend. Investeringen die tot een hogere WOZ leiden en gedaan zijn voordat is overgestapt pakken dus feitelijk tot een nadeel ten opzichte van de situatie dat de WOZ stijging plaats vindt na het moment van overstap.

De berekening in de rekentool (voor de 3 panden als volgt:

	5.1.2e		
Einde tijdvak	2036	2036	
Huidige canon	154	154	
Woonoppervlak (GO)	106	144	
WOZ	352.000	426.000	+21%
BSQ	40%	40%	
Grondwaarde	140.800	170.400	+21%
Erfpachtgrondwaarde	126.720	153.360	+21%
Canonbedrag excl. korting	3.029	3.665	+21%
Canonbedrag incl. korting	2.271	2.749	+21%
Afkoopsom eeuwigdurend	60.027	72.647	+21%
Afkoopsom indvoortdurend	62.032	74.651	+20%

De oproep om binnen een BSQ gebied uit te gaan van de laagste WOZ bij gelijke percelen of appartementen is strijdig met het advies van de GWC en daarnaast ook niet uitvoerbaar (en dus onwenselijk).

- De GWC adviseert om van de marktwaarde van woningen uit te gaan en is van mening dat de WOZ daarvoor een goede waarde is. Door de laagste WOZ in een BSQ te nemen wordt voor de woningen met een hogere WOZ niet langer uitgegaan van de marktwaarde. Dat is oneerlijk.
- Een systematiek bedenken die helder maakt wat binnen een BSQ gelijke appartementen of gelijke percelen zijn is uitermate complex en discutabel (want defacto bijna nooit gelijk) en zou veel tijd vergen om uit te voeren.

2. Rekentool: soms grote verschillen tussen gelijke objecten

70% hogere WOZ en 70% hogere erfpacht bij gelijk bouwjaar en gelijk perceeloppervlak. Oorzaken van lagere WOZ:

- vaak bouwjaar aangenomen
- koopsomsactie langer geleden
- hals-over-kop verkocht
- geen dubbel plus enz.

Oplossing: neem laagste WOZ binnen den BSQ bij gelijke percelen of appartementen.



395092

Antwoord:

Volgens onze gegevens hebben beide adressen per 1-1-2014 dezelfde WOZ-waarde van €228.500. Er is dus per 1-1-2014 geen verschil in WOZ-waarde. Wel heeft nr 42 in onze database een andere ID en geen woz-waarde per 1-1-2015. Als de nieuwe ID opgezocht wordt in de database met WOZ 2015 (Peildatum 1-1-2015), heeft deze woning inderdaad een WOZ-waarde van €406.500, maar ook een oppervlakte van 224 m². Kennelijk heeft hier een mutatie plaatsgevonden na 31-12-2014. Ten aanzien van het voorstel om binnen één BSQ bij elkaar liggende percelen of appartementen de langste WOZ ten hanteren gelden dezelfde bezwaren als genoemd bij 1.

3. WOZ bevat een kostenverhogende dubbelteling

- De Belastingdienst past een "erfpacht correctie" toe (erfpacht indirectie)
- WOZ = roerpsom + erfpachtcorrectie.
- Een nominale BSQ van 45% kan leiden tot een effectieve BSQ van 73%. Zie rekenvoorbeeld.
- Bekette 'Wet meer dan de helft van uw huis' wordt zo niet nagekomen.

Oplossing: pas geen erfpachtcorrectie toe.



Erfpachtcorrectie

De wet WOZ verplicht ons het waardeniveau gemeentebreed vastlijn op de waarde die een onroerende zaak zonder de waardebepalende invloed van de erfpachtvoorwaarden (canon) zou hebben. Dit noemen we de 'vrije waarde'.
Het aan de vrije waarde toegevoegde deel (erfpachtcorrectie) wordt in principe op elkaar jaar meer. Hiervoor wordt een berekeningsmodel (DCF) toegepast.
Voor de berekening van de erfpachtcorrectie wordt uitgegaan van de resterende looptijd van het erfpachtrecht en de canon die in dat jaar wordt betaald. Het gemeentebestuur heeft jaarlijks een vast rendement (= WOZ-conforme rekenrente) gevormd berekend.
Een 20% is de conforme rekenrente waarbij belastingdienst gemeente een gemiddelde van gebruikt heeft, per gemeente wordt de rekenrente vastgesteld.

Zeer belastingvriend: Amsterdam, maar ook gebuurtgemeente

Nominale BSQ van 45% kan leiden tot effectieve BSQ van 73%

Koopsom	€ 500.000	
Erfpachtcorrectie	€ 245.000	koopsom x 49%
WOZ	€ 745.000	koopsom + erfpachtcorrectie
Grondwaarde	€ 265.000	WOZ x 49%
Effectieve BSQ		**73%** grondwaarde / koopsom

Antwoord:

De belastingdienst voert in het huidige stelsel een erfpacht correctie toe bij het bepalen va de WOZ. Deze erfpachtcorrectie is gebaseerd op de situatie van voortdurende erfpacht. De belastingdienst zal moeten bepalen of en zo ja welke erfpachtcorrectie nodig is in de situatie van eeuwigdurende erfpacht waarbij er mogelijk ook een verschil zal zijn tussen eeuwigdurend afgekocht en eeuwigdurend canon betalend. De gemeente heeft nog geen beeld op welke wijze de belastingdienst hier invulling aan zal geven.

Belangrijk is ook dat wanneer een erfpachter is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht de verdere ontwikkeling van de BSQ geen rol meer speelt. De erfpachtkosten liggen immers vast en wat er verder ten aanzien van waardeontwikkeling gebeurt heeft geen invloed meer op de erfpachtkosten. Van een effectief hogere BSQ zal dan ook geen sprake zijn.

4. VVD is tegen badkamerboete, maar voert hem zo ongemerkt zelf in

"Investeringen in de eigen woning mogen niet resulteren in een hogere grondprijs."

- Verkiezingsbelofte een "IJzeren voorwaarde".
- Het was een belangrijke eis tegen plan van van Poelgeest. GroenLinks heeft plan toen aangepast.
- Plan GroenLinks is daarmee beter dan het huidige VVD voorstel.
- VVD verliest geloofwaardigheid en wordt kwetsbaar in de verkiezingen als zij deze fout laat zitten.

VVD Amsterdam stelt vijf IJzeren voorwaarden aan erfpacht

Geen badkamerboete
In het voorliggende stuk ligt vast dat Huisgenoten niet mogen worden ontmoedigd in de eigen woning te investeren. Maar de VVD beschermt dit dat investeringen in de eigen woning die niet mogen resulteren in een hogere grondprijs.

Bron: VVD, VVD Amsterdam wilt erfpacht in voorwaarden aan erfpacht, 2015

Antwoord: Dit lijkt me een politieke vraag.

5. Oplossing: neem laagste WOZ bij gelijke appartementen en percelen in één BSQ, pas geen WOZ dubbeltelling toe

1. Neem de laagste WOZ binnen één BSQ gebied bij gelijke percelen of appartementen. De WOZ waarden staan alin de BSQ-database.
2. Gebruik de WOZ zonder daar de erfpachtcorrectie bij op te tellen.

Realiseer daarmee doelstellingen gemeente:

- Groene investeringen in isolatie, zonnepanelen en zuinige boilers.
- Onderhoud, renovatie en verbeteringen van de woningvoorraad.

Creeer daarmee draagvlak voor het plan:

- Erfpachter is nooit gewaarschuwd voor eenen verhogingen door verbouwingen.
- Waarmaken beloftes aan kiezers en beloftes uit Startdocument
- Verschillen met buren zijn gelijk zichtbaar, die vallen nu weg.
- Minder rechtszaken als gevolg van ongelijkheden.
- Lagere uitvoeringskosten door minder bezwaar.
- Is eerlijk voor elk stadsdeel, want werkt in elke BSQ.

Neem laagste WOZ binnen BSQ bij gelijke percelen



Bron: www.amsterdam.nl/wozdata

Antwoord:

- De GWC heeft geadviseerd om uit te gaan van de WOZ als representante van de marktwaarde, de gemeente volgt het advies van de GWC.
- Het kiezen van de laagste WOZ is ongewenst, zie punt 1
- De relatie tussen het hanteren van een lagere WOZ en groene investeringen en onderhouds niet direct duidelijk/aanwezig.
- De woningen op deze percelen in dit voorbeeld aanzienlijke verschillen. Hanteren van individuele WOZ-waarden met een BSQ doet recht aan de verschillen tussen de woningen:
  - De buurstraat omvat 30 eengezinswoningen.
  - De woninggrootte varieert van 106 m² go tot 161 m² go
  - De WOZ-waarde varieert van € 348.500 tot € 456.000 per perceel
  - De BSQ bedraagt 40%. Ondanks de verschillen in de woningen laten de achterliggende quotes een stabiel beeld zijn. De minimale individuele quote bedraagt 35,4%, de maximale 41,8%. Van de 30 woningen wijken 4 woningen meer dan 2% punt af van het gemiddelde.

Punten ten aanzien van draagvlakkijken me politiek en niet inhoudelijk.

395092