Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Schriftelijke vragen

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

Onderwerp

Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen van het lid Dijk van 27 februari 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

Op 19 februari 2017 is de inspraakperiode voor de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht afgerond. Er zijn ongeveer 6000 inspraakreacties ontvangen. De VVD heeft naar aanleiding van reacties tijdens de inspraakperiode vragen over de overstapregeling. Deze vragen zijn aanvullend op de door respectievelijk het lid Van Osselaer en het lid Moorman gestelde vragen.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Dijk, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende aanvullende schriftelijke vragen – op de schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 17 januari 2017 (Gemeenteblad afd. 1, nr.) en de schriftelijke vragen van het lid Moorman van 1 februari 2017 (Gemeenteblad afd. 1, nr.) – aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1.

a. Kan een toelichting worden gegeven op de zin: “over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt of hoe hoger de buurtstraatquote (BSQ) is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten tussen beide stelsels”?

Antwoord 1a

Rebel heeft in haar rapportage[1] geconcludeerd dat als alle erfpachters in 2017 naar eeuwigdurende erfpacht overstappen de gemeentelijke erfpachtopbrengsten zich ontwikkelen volgens de doorgetrokken zwarte lijn in figuur 1 op bladzijde 4 van het rapport van Rebel. De gemeentelijke erfpachtopbrengsten ontwikkelen zich volgens de rode lijn in dezelfde figuur als niemand overstapt en iedereen in het stelsel van voortdurende erfpacht blijft. Als alle erfpachters aan het einde van hun lopend erfpachttijdvak naar eeuwigdurende erfpacht overstappen dan ontwikkelen de gemeentelijke erfpachtinkomsten zich tenslotte volgens de zwarte stippellijn. De gemeentelijke erfpachtopbrengsten zijn gelijk aan de erfpachtkosten

[1] Rapport “Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten” d.d. 13 december 2016 (bijlage bij de voordracht ´Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht” voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017).

voor alle erfpachters tezamen. Wat voor de groep geldt, geldt echter niet voor elke individuele erfpachter. Bezien over de komende 100 jaar constateert Rebel op het niveau van individuele erfpachtrechten dat de erfpachtkosten bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht of het voortzetten van voortdurende erfpacht dichter bij elkaar liggen al naar gelang de einddatum van het lopend tijdvak verder in de toekomst ligt en sprake is van een hoge buurtstraatquote.

b. Over welke beide stelsels wordt gesproken?

Antwoord 1b
Over enerzijds het stelsel van eeuwigdurende erfpacht waarbij de erfpachtkosten tot stand komen aan de hand van het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, het canonpercentage dat voor eeuwigdurende erfpacht geldt en de aan de AB2016 verbonden wijze van inflatiecorrectie en afkopen van de canon en anderzijds het stelsel van voortdurende erfpacht waarbij de erfpachtkosten tot stand komen op basis van de huidige methode van Grondwaardebepaling (grondprijsbeleid 2016), het canonpercentage voor de indexcanon met de daaraan verbonden (gematigde) indexering onder AB2000 en de huidige afkoopinstructie.

c. Wat kan worden gesteld over het verschil in opbrengsten? Welk stelsel is voordeliger voor de erfpachter ten opzichte van het andere stelsel? Zijn recente (deze bestuursperiode) gewijzigde grondprijzen hierop van invloed? Zo ja, kan het college het verschil aangeven?

Antwoord 1c
De verwachte inkomsten in het stelsel van voortdurende erfpacht voor de komende 100 jaar zijn gebaseerd op voortzetting van het huidige grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht, waarbij de gemeenteraad de meest actuele grondprijzenlijst voor bestaande erfpachtrechten op 5 oktober 2016 heeft vastgesteld. Voor het canonpercentage in het stelsel van voortdurende erfpacht is uitgegaan van een inschatting van de rente over de lange termijn en is tevens rekening gehouden met het besluit van het college op 27 september 2016 dat de ondergrens van het percentage voor de indexcanon bij voortdurende erfpacht onder AB2000 3% is. Tevens is er rekening mee gehouden dat erfpachters bij herziening van de canon bij het einde van een tijdvak (CHET) recht hebben op bepaling van de canon door deskundigen en dat die doorgaans lager uitkomen dan het aanbod van de gemeente. Al deze factoren zijn van invloed op de verwachte toekomstige inkomsten uit het voortdurende erfpachtstelsel.
Als binnen de in de berekeningen aangehouden parameters het voortdurende erfpachtstelsel wordt vergeleken met het stelsel van eeuwigdurende erfpacht met de nieuwe methodiek grondwaardebepaling (WOZ x BSQ) is het voor de gemiddelde erfpachter voordeliger om in 2017 over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht dan voortzetting van zijn voortdurende erfpachtrecht. Als alle erfpachters in 2017 zouden overstappen, dan zullen de inkomsten van de gemeente, bezien over 100 jaar, circa 22% lager uitvallen dan als alle erfpachters in het stelsel van voortdurende erfpacht blijven.

2. Hoe zijn de BSQ's exact opgebouwd? Kan daarbij worden ingegaan op:

Antwoord 2

De wijze waarop de buurtstraatquotes in Amsterdam bepaald zijn, staat beschreven in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten". De buurtstraatquote is berekend door individuele grondquotes van eengezins- of meergezinswoningen in een buurtstraat te middelen. De individuele grondquotes zijn bepaald aan de hand van de methode van de Grondwaardecommissie waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is per bouwtype berekend door een externe bouwkostenadviseur. Dit staat eveneens nader toegelicht in de notitie "Grondwaardebepaling voor bestande rechten". De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde is de grondquote. De quote is daarmee enkel een hulpmiddel om het residuele grondaandeel uit de objectwaarde te genereren.

Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.
Individuele grondquotes kunnen alleen meewegen in de bepaling van de buurtstraatquote indien:

- het geen corporatiewoning betreft waarop de Algemene Bepalingen 1998 van toepassing zijn;
- de kavel bij eengezinswoningen niet groter is dan 500 m².

De buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes wordt alleen gehanteerd als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- voor minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend.

Daarnaast wordt de berekende buurtstraatquote niet gebruikt als:

- de gemiddelde WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in die buurtstraat meer dan € 150 lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de WOZ-waarde in een buurtstraat meer dan € 250 lager is dan de gemiddelde WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat is meer dan € 150 per m² hoger dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt;
- de opstalwaarde in een buurtstraat meer dan € 400 per m² lager is dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt.

Als de berekende buurtstraatquote niet voldoet aan de bovenstaande criteria, dan wordt de te hanteren buurtstraatquote gelijk gesteld aan de buurtquote. Voor elke buurt is naast de buurtstraatquote ook een buurtquote berekend. Deze buurtquote is het gemiddelde van alle individuele grondquotes die berekend kunnen worden in de buurt.

Tenslotte is nog bepaald dat de buurtstraatquote maximaal 5% lager of 5% hoger is dan de buurtquote. Als de buurtstraatquote buiten deze bandbreedte valt, dan wordt de buurtstraatquote op 5% onder de buurtquote of 5% boven de buurtquote

begrensd, afhankelijk van of de buurtstraatquote meer dan 5% naar onder of naar boven afwijkt. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in een buurt zijn niet gewenst en worden op deze manier voorkomen. Extreme verschillen zijn namelijk moeilijk te verklaren in een buurt omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt.

a. Hoe de grote verschillen tussen BSQ's in de stad worden verklaard? Vertegenwoordigd een verschil van 5% ten opzichte van 82% het werkelijke verschil in grondwaarde?

Antwoord 2a
Ja, immers de grondwaarde wordt residueel bepaald door de waarde van het object (uitgangspunt van de WOZ-waarde) te verminderen met de waarde die het kost om het object te realiseren (de opstalwaarde die bestaat uit bouw- en bijkomende kosten). Wat resteert is de waarde van de grond. Om vervolgens te komende tot de erfpachtgrondwaarde wordt deze waarde met 10% gedeprecieerd. De verschillen tussen de BSQ vinden hun verklaring in het feit, dat de hoogte van de opstalwaarde slechts gedeeltelijk correleert aan de WOZ-waarden. Een woning voor een hoger marktsegment heeft slechts beperkt hogere stichtingskosten wegens een hoger afwerkings- en voorzieningenniveau. De grondwaarde van een woning bij een gelijke of beperkt hogere opstalwaarde wordt disproportioneel hoger met het stijgen van de WOZ-waarde. Dit betekent dat een BSQ van 5% ontstaat als tenminste 95% van de totale objectwaarde (WOZ-waarde) bestaat uit de opstalwaarde en dat een BSQ van 80% aansluit bij een woning waarvan de opstalwaarde 20% van de WOZ-waarde bedraagt.

b. Wat is de herkomst van de term buurtstraatquote?

Antwoord 2b
Deze term heeft het college gekozen om aan te geven dat het niet om een individuele grondquote maar om een gemiddelde grondquote van een straat gaat. Amsterdam kent een geografische onderverdeling in buurten en sommige straten zijn dermate lang dat ze in meerdere buurten liggen. Er is daarom gekozen voor de term buurtstraatquote, zodat de term aangeeft dat het ook delen van een straat kan betreffen.

c. Wordt de locatie door berekening met de WOZ-waarde en een BSQ niet dubbel geteld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2c
Nee, aan de hand van de quote kan het residuele grondaandeel uit de woningwaarde berekend worden. De hoogte van de quote wordt per woning individueel bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. Vervolgens worden binnen een straat de individuele grondquotes gemiddeld tot een buurtstraatquote. Indien sprake is van een hoge WOZ-waarde is het doorgaans zo dat de opstalwaarde een kleiner aandeel uitmaakt van de totale objectwaarde en resulteert dit automatisch in een hoger grondaandeel en daarmee hogere grondquote cq buurtstraatquote.

d. Welke elementen vormen samen de BSQ, door wie en hoe zijn ze bepaald of berekend?

Antwoord 2d
Voor de BSQ wordt eerst per woning de individuele grondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De WOZ-waarde wordt bepaald door de Dienst Belastingen en voor de bepaling van de opstalwaarde heeft het college zich laten adviseren door een extern bouwkostenbureau. Een nadere toelichting op de opstalwaarde is als separate notitie bijgevoegd.

e. Sommige erfpachters hebben een eigen taxatierapport van de herbouwwaarde van een pand. Deze kan afwijken van de taxatie van de gemeente. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord 2e
De methode van grondwaardebepaling is een modelmatige methode. De methode is weliswaar veel fijnmaziger dan de huidige methode van grondwaardebepaling, maar maakt voor de bepaling van de opstalwaarde gebruik van circa twintig referentiemodellen die overeenkomen met de woning typologieën die de Dienst Belastingen gebruikt bij de WOZ-waardebepaling. Deze modelmatige wijze van berekenen kan afwijken van de daadwerkelijke waarde van het individuele object, maar is een zo zuiver mogelijke inschatting om de individuele daadwerkelijke waarde te benaderen.

f. Erfpachters gaan uit van diverse percentages van de grondwaarde bij einde tijdvak en daarmee stroken de uitkomsten van de rekentool bij veel gevallen lang niet met de verwachtingen. Wat is de reactie van het college hierop? Kan meer inzicht worden gegeven dan de clusters waar Rebel Group inzicht in heeft gegeven?

Antwoord 2f
Deze vraag is niet duidelijk. Het college heeft het advies van de GWC gevolgd in haar uitwerking.

g. Waarom worden verschillende buurtstaten in dezelfde wijk verschillend gewaardeerd? Hoe wordt de opstal gewaardeerd? Wat is de invloed van deze verschillende waardering op de BSQ?

Antwoord 2g
Verschillen in BSQ's in eenzelfde wijk kunnen ontstaan door diverse factoren. Zo kan de WOZ-waarde van de woningen in straten verschillen, omdat de ene straat bijvoorbeeld dichter bij een park ligt (doorgaans hogere WOZ-waarden) of juiste dichter bij een doorgaande weg (doorgaans lagere WOZ-waarden). Ook kan er sprake zijn van andere woningtypen in de ene straat ten opzichte van de andere straat, waardoor de opstalwaarde anders is. Tevens speelt de grootte van de woning een rol bij zowel de WOZ-waarde als de opstalwaarde en daarmee de buurtstraatquote.

3. Waarom is in het nieuwe stelsel uitgegaan van alleen inflatie en niet inflatie -1% of überhaupt geen inflatie zoals in het verleden?

Antwoord 3
De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (de AB 2016) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de canon jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie en dat de canon niet wordt aangepast bij deflatie.

4. In de depreciatiekorting zaten voorheen ook de sloopkosten opgenomen. Van de depreciatiekorting van 25% destijds was 15% toegeschreven aan sloopkosten. In het nieuwe stelsel zijn de sloopkosten opgenomen in de herbouwwaarde van een pand en is daarmee een absoluut getal. Welk effect voor de erfpachter heeft het opnemen van de sloopkosten in de herbouwwaarde ten opzichte van het percentage van de depreciatiekorting?

Antwoord 4
De sloopkosten zijn nu per woningtype en per m² geraamd en geven zo een realistischer beeld dan een voor alle woningen gelijk aandeel van de grondwaarde te nemen als post voor de sloopkosten. De methode van berekening van de sloopkosten door 15% te nemen van de grondwaarde zorgde er voor dat uitgegaan werd van te lage sloopkosten bij woningen met een lage grondwaarde (doorgaans kleine en/of relatief goedkope woningen) en te hoge sloopkosten bij woningen met een hoge grondwaarde (doorgaans grote en/of relatief dure woningen). Het effect van de voorgestelde methode –de daadwerkelijke sloopkosten per m² opnemen in de opstalwaarde- heeft als effect dat de sloopkosten voor kleinere/goedkopere woningen zo een groter percentage dan 15% vertegenwoordigen en voor grote/dure woningen een kleiner percentage dan 15%.

5. Kan een analyse gemaakt worden van de verschillen van de overstapregeling met de stelselwijzigingen in Rotterdam en Den Haag? Kan daarbij specifiek worden ingegaan op:
   a. kortingspercentages, en
   b. hoeveel mensen in die steden daadwerkelijk zijn overgestapt naar een nieuw stelsel en wat gemiddeld de effecten waren van die overstap?

Antwoord 5a en b
Onderzocht zou kunnen worden of deze analyse kan worden gemaakt en wat daarvan de doorlooptijd zou zijn. Naar verwachting kost het in beeld brengen van de mogelijkheden van een dergelijke analyse 2 maanden. Hierbij zou ook de conversieregeling van Utrecht (2010 en 2017) kunnen worden betrokken. Vervolgens zal het uitvoeren van de daadwerkelijke analyse een aantal maanden kosten, waarbij wel afhankelijkheid van de betrokken gemeentes is. Het college ziet geen mogelijkheid deze analyse nu uit te gaan voeren.

6.

a. In het huidige stelsel wordt de aanbieding van de gemeente geregeld bij einde tijdvak door deskundigen lager ingeschat wat in de regel wordt geaccepteerd door de gemeente. Is de rode lijn in figuur 2.6 van het Rebel rapport gebaseerd op de aanbiedingen van de gemeente of na correctie van het deskundigenoordeel?

Antwoord 6a

In deze rode lijn is ook de correctie van het deskundigenoordeel opgenomen. Erfpachters houden altijd het recht om het aanbod van de gemeente voor een nieuw tijdvak te verwerpen en een commissie van drie deskundigen in te schakelen bij de canonherziening einde tijdvak in het stelsel van voortdurende erfpacht. Rebel is, in de vergelijking tussen het blijven in het stelsel van voortdurende erfpacht (dus niet overstappen) en het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, voor blijven in het stelsel van voortdurende erfpacht uitgegaan van het huidige grondprijsbeleid en de veronderstelling dat een deel van erfpachters deskundigen inschakelt en deze doorgaans lager uitkomen. Op basis van deskundigenadviezen in het verleden is geconstateerd dat deskundigen gemiddeld genomen over alle canonherzieningen (dus bij erfpachters die wel en erfpachters die geen deskundigen inschakelen) 13,6% lager uitkwamen dan de huidige grondprijzen[2].

b. Waarom is het deskundigenoordeel weggelaten in het nieuwe stelsel?

Antwoord 6b

Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is er voor erfpachters geen mogelijkheid om gebruik te maken van deskundigen. Deze mogelijkheid bestaat alleen in het stelsel van voortdurende erfpacht. De overstap is immers vrijwillig.

c. Bestaat er een mogelijkheid om het deskundigenoordeel of een andere bezwaarmogelijkheid in het nieuwe stelsel op te nemen? Zo ja, hoe kan dat eruit zien?

Antwoord 6c

Het college vindt het belangrijk dat de overstap vrijwillig is. Een erfpachter die aan het einde van het tijdvak zit krijgt een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht en een aanbieding voor voortdurende erfpacht. De erfpachter kan dan zelf kiezen of hij deskundigen wil inschakelen voor voortdurende erfpacht.

7.

a. Ligt in figuur 2.6 van het Rebel rapport de lijn bij tussentijds overstappen tussen overstap naar eeuwigdurend in 2017 en voortdurend in?

Antwoord 7a

[2] Rapport Rekenkamer Amsterdam “Canonherzieningen einde tijdvak”, gemeenteraad d.d. 17-10-2012, Gemeenteblad afd. 3A 160/728.

De onderste doorgetrokken zwarte lijn vertegenwoordigt de toekomstige opbrengsten voor de gemeente als alle erfpachters in 2017 tussentijds overstappen naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op een moment tussen 2017 en einde tijdvak ligt tussen de onderste en de bovenste gestippelde zwarte lijn in de Rebel grafiek.

b. Wat is er nodig om de lijn van tussentijds overstappen altijd onder de lijn van voortdurend te krijgen?

Antwoord 7b
Het geven van korting die tot gevolg heeft dat de "gestippelde lijn" uit de tabel altijd lager ligt dan de lijn van voortdurende erfpacht of het vasthouden aan de WOZ-waarde van 1-1-2014.

c. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat dit wenselijk is?

Antwoord 7c
Het college doet hierover geen uitspraak in het kader van de schriftelijke vragen. In haar definitieve voorstel zal het college aangeven hoe zij vindt dat stelsel zou moeten zijn.

8.

a. Bij de waardebepaling van de WOZ worden altijd recente transacties gebruikt, die vaak in het najaar liggen, liggen de prijzen dan meestal niet hoger dan op 1 januari?

Antwoord 8a

b. De WOZ-waarde worden vastgesteld conform de door het rijk voorgeschreven systematiek. De dienst Belastingen analyseert de verkoopprijzen op of rond de waarde peildatum van vergelijkbare woningen in Amsterdam en baseert daarop de WOZ-waarde, waarbij de verkoopprijzen gecorrigeerd worden naar waarde peildatum. Voor de overstap in 2017 wordt de WOZ-waarde van 2015 gebruikt met peildatum 1 januari 2014. Betekent dit dat de WOZ-waarde bepaald is aan de hand van gegevens in 2013 of 2014?

Antwoord 8b
De WOZ-waarde worden vastgesteld conform de door het rijk voorgeschreven systematiek. Er worden referenties gebruikt op of rond de waarde peildatum die vervolgens worden teruggerekend naar het prijspeil. Voor de WOZ op waarde peildatum 2014 zijn inderdaad referenties uit 2013 en 2014 gebruikt.

c. Zo ja, is het dan niet eerlijker de WOZ-waarde van een jaar eerder te gebruiken?

Antwoord 8c
Het advies van de GWC adviseert om op het moment van overstappen een WOZ-waarde van 2 jaar eerder te gebruiken. Het college neemt dit advies over omdat ze het belangrijk vindt dat de WOZ-waarden onherroepelijk zijn en kiest daarom (zoals geadviseerd door de GWC) voor een WOZ-waarde van 2 jaar eerder. Alleen bij

overstappen in 2017 wordt daarvan afgeweken. Erfpachters kunnen dan gebruik maken van de WOZ-waarde van 3 jaar eerder.

9.

a. Hoe zijn banken betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9a
Er hebben op verschillende momenten expertsessies met banken plaatsgevonden waar banken om hun mening is gevraagd.

b. Hoe zijn makelaars betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9b
Er hebben op verschillende momenten expertsessies met makelaars plaatsgevonden waar makelaars om hun mening is gevraagd.

c. Hoe is de VNG betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9c
De VNG is niet betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel.

d. Hoe is de AFM betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?

Antwoord 9d
De AFM is niet betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel. Er is ook geen rol voor de AFM aangezien het erfpachtstelsel geen financieel product is.

e. Hebben banken een verwachte reactie op het nieuwe stelsel gegeven? Zo ja, wat was die verwachting en tot welke marktreactie kan dat leiden?

Antwoord 9e
In de stukken die zijn vrijgegeven voor inspraak is aangegeven dat banken geen knelpunten zagen ten aanzien van de Overstapregeling.

f. Hoe beoordeelt het college het risico op “marktverstoring”, heeft het college signalen dat deze optreedt bijvoorbeeld omdat specifieke woningen moeilijker verkocht worden?

Antwoord 9f
Het college heeft geen signalen dat als gevolg van de Overstapregeling woningen moeilijker verkocht worden. Het zal zo zijn dat aan het einde van een tijdvak de markt reageert op de onzekerheid over het nieuwe tijdvak. Die onzekerheid zal er zijn tot het moment dat de Overstapregeling is vastgesteld maar het college verwacht niet dat dit tot marktverstoring zal leiden.

g. Zo ja, heeft het college rekening gehouden met de sociale kosten daarvan (bijvoorbeeld omdat mensen, gezinnen financieel opgesloten worden of gepensioneerden hun kapitaal zien verdampen)?

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>
Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, maandag 27 februari 2017
R

Antwoord 9g
Het college is zich er van bewust dat woningeigenaren aan het einde van het tijdvak geconfronteerd worden met een nieuwe bepaling van erfpachtkosten. De canon of afkoopsom kunnen, zeker bij een gestegen marktwaarde, aanzienlijk hoger zijn dan de oorspronkelijke canon.
Voor erfpachters die als gevolg van een canonsprong in de problemen komen kent de gemeente een vangnetregeling.

10.
a. Klopt het dat eengezinswoningen er op achteruit gaan ten opzichte van het huidige stelsel?

Antwoord 10a
Uit de analyse van Rebel blijkt inderdaad dat voor een deel van de eengezinswoningen de erfpachtkosten bezien over de komende 100 jaar hoger uitvallen als de erfpachter tussentijds in 2017 overstapt naar eeuwigdurende erfpacht dan als hij blijft in het stelsel van voortdurende erfpacht.

b. Zo ja, hoe kan dat?

Antwoord 10b
De huidige methode van grondwaardebepaling is veel grofmaziger dan de BSQ-methode, die veel fijnmaziger en beter op de marktwaarde van het object is toegesneden. Hierdoor kunnen de erfpachtgrondwaarden op individueel niveau hoger maar ook lager uitvallen dan in het huidige voortdurende systeem, waarin erfpachtgrondwaarden veel meer uitgemiddeld werden. De verschillen tussen beide stelsel laten ook een ander beeld per stadsdeel zien. In de notitie “De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016”[3] zijn deze verschillen voor eengezins- en meergezinswoningen, uitgesplitst naar stadsdeel, beschreven.

c. Kan het college een reactie geven op de volgende stelling: De grondwaarde van eengezinswoningen worden berekend door én de WOZ-waarde én de bsq én het feit dat ze in de categorie eengezinswoningen zijn opgenomen?

Antwoord 10c
De grondwaarde van een woning wordt bepaald door de WOZ-waarde en het woningtype, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen woningtypen passend bij eengezinswoningen en woningtypen passend bij meergezinswoningen. De grondwaarde komt immers tot stand door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde die bij het woningtype hoort. Door de grondwaarde vervolgens te delen door de WOZ-waarde ontstaat de grondquote. Op basis van alle grondquotes van respectievelijk de eengezinswoningen en meergezinswoningen in een buurtstraat wordt vervolgens de buurtstraatquote voor respectievelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen berekend. Bij de berekening van de buurtstraatquotes wordt

[3] Bijlage bij de voordracht “Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten” voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017.

onderscheid gemaakt in eengezinswoningen en meergezinswoningen omdat deze twee hoofdtypen wezenlijk van elkaar verschillen en dus tot andere quotes binnen eenzelfde buurtstraat/gebied leiden. Gemiddeld genomen kennen de woningtypologieën van eengezinswoningen lagere opstalwaarden per m² dan van meergezinswoningen. Ook de WOZ-waarden per m² liggen gemiddeld genomen hoger dan meergezinswoningen in een zelfde gebied. Hierdoor zijn de buurtstraatquotes van eengezinswoningen doorgaans hoger dan van meergezinswoningen in eenzelfde gebied. WOZ-waarde

11. Klopt het dat canon wel aftrekbaar is van de belasting maar afkoop niet?

Antwoord 11
In het huidige fiscale regime is canon aftrekbaar.
Afhankelijk van de situatie is ook de rente over een hypotheek die als financieringsvorm voor afkoop is gekozen aftrekbaar.

12. Kan het college een reactie geven op het rapport “Eeuwigdurende erfpacht” en “Eeuwig duur?” van het RIGO?

Antwoord 12
Het college neemt alle inspraakreacties, dus ook die van VEH/RIGO, mee in de nota van beantwoording.

13. Kan een reactie worden gegeven op de stelling uit het rapport “Canonherzieningen einde tijdvak” van de Amsterdamse Rekenmaker uit 2012 waarin staat dat de gebruikelijke taxaties door deskundigen van de erfpachtgrondwaarden 12%-15% van de totale woningwaarde?

Antwoord 13
Het college zal in de collegevoordracht “methode grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten” ingaan op deze stelling.

14. Klopt het dat in de Prinses Irenebuurt in 2014 en 2015 door de Taxatiedienst van de Amsterdamse Belastingdienst de grondwaarde werd gewaardeerd op 15%-22% van de totale woningwaarde? Zo ja, wat betekent dit
a. voor de Irenebuurt, en
b. voor andere wijken?

Antwoord 14
(10)(2e) ?

15. Wordt in het nieuwe stelsel rekening gehouden met een eventuele status als gemeentelijk monument? Zo ja, op welke wijze en welk effect heeft dat op het bepalen van de grondwaarde?

Antwoord 15
Nee. Voor monumenten die op erfpacht staan, geldt ook de methode WOZ x BSQ - 10% om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

16. Hoe wordt de waarde van los aangekochte garageboxen bij woningen bepaald? Klopt het dat deze in sommige gevallen als woonoppervlak, met woonbestemming, worden gerekend? Zo ja, is dit een kennelijke omissie en kan dit worden hersteld?

Antwoord 16
In de notitie herbouwkosten is aangegeven op welke wijze garageboxen worden opgenomen in de herbouwkosten.

17. Klopt het dat de WOZ uitgaat van gesplitste appartementen, ook als het 1 heel ongesplitst pand met meerdere appartementen van 1 eigenaar is?

Antwoord 17
Dat is correct.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

(10) (10)(2e) secretaris E.E. van der Laan, burgemeester