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 Van Osselaer van 15 maart 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragensteller:

In aanvulling op eerdere (aanvullende) schriftelijke vragen van D66 van 17 januari en 28 februari 2017, wil de fractie van D66 nog enkele aanvullende vragen stellen aan het college. Deze vragen zijn mede ingegeven door de vele gesprekken met erfpachters die de fractie van D66 heeft gevoerd in de afgelopen weken.

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 aanvullende schriftelijke vragen op zijn vragen van 17 januari en 28 februari 2017 gesteld:

1. In eerdere schriftelijke vragen vroeg D66 het college over de huidige praktijk van de vaststelling van de erfpachtgrondwaarde door deskundigen. Naast de (erfpacht)grondwaarde stellen de deskundigen ook een canonpercentage vast. De rekenkamer stelde in haar rapport over canonherzieningen uit 2012:

   > *"Structureel is het canonpercentage van de gemeente hoger dan dat van de deskundigen: Deskundigen gaan voor de berekening van het canonpercentage uit van de rente op kortlopende staatsleningen. De gemeente gaat uit van de rente op de langlopende staatsleningen. Deskundigen verminderen het canonpercentage met een afslag omdat de grond aan het eind van het tijdvak een restwaarde heeft."*

   a. Herkent het college deze conclusie over de periode tot 2012?

Antwoord 1a
Ja en nee. Voor een aantal taxatierapporten klopt bovenstaande samenvatting. Uit de 96 door de Rekenkamer onderzochte dossiers blijkt dat deskundigen in het merendeel van de rapporten tot een lager canonpercentage kwamen dan in de gemeentelijke aanbieding, maar niet in alle gevallen. Ook in latere jaren zijn er voorbeelden bekend waarin deskundigen een hoger canonpercentage hanteerden dan de gemeente. Van belang hierbij is dat de taxaties gemiddeld een jaar later plaatsvinden dan de gemeentelijke aanbieding. De afgelopen jaren liet de marktrente een dalende trend zien. Dus ten tijde van de taxatie was de marktrente

doorgaans gedaald t.o.v. de marktrente ten tijde van de (eerdere) aanbieding. Verwacht mag worden dat de komende jaren de marktrente weer zal stijgen. Dat betekent dat veel toekomstige taxaties zullen plaatsvinden op een moment, dat de marktrente zich op een hoger niveau bevindt dan ten tijde van de aanbieding. Het is dus te kort door de bocht om te stellen dat het canonpercentage bij deskundigen "altijd" lager zou liggen dan in gemeentelijke aanbiedingen.

b. Herkent het college deze conclusie over de periode 2012 tot heden?

Antwoord 1b
Zie antwoord 1a.

c. Is het correct dat in de berekeningen door Rebel van de toekomstige inkomsten uit voortdurende erfpacht, geen rekening is gehouden met het feit dat experts een lager canonpercentage toepassen?

Antwoord 1c
Bij de berekeningen van de inkomsten uit het huidige stelsel houdt Rebel nu een deskundigenafslag van 25% aan[1]. Deze deskundigenafslag is gestoeld op het verschil tussen de grondwaarde van de gemeente en de mening van deskundigen over de grondwaarde. Op deze manier is ook de deskundigenafslag van 13,6% in het rekenkameronderzoek bepaald en dat is de reden dat we de grondwaarde als verschil voor het bepalen van de 25% aanhouden.
Canonpercentages verschillen door de tijd, van zowel deskundigen als ook van de gemeente.
Een analyse van wat het verschil is als naar canonpercentage van deskundigen wordt gekeken en hoe zich dat zou verhouden tot Rebel heeft het college niet gemaakt. Zie ook antwoord 1a waarin ingegaan wordt op het effect van het feit dat taxaties later plaatsvinden dan aanbiedingen, in tijden met een dalende dan wel stijgende marktrente.

d. Kan het college de berekeningen van de toekomstige inkomsten uit voortdurende erfpacht zo aanpassen dat hierin de lagere canonpercentages zoals toegepast door deskundigen (berekend volgens de methode van de Amsterdam School of Real Estate) tot hun recht komen?

Antwoord 1d
Zie 1c.

2. In de projecties van de inkomsten uit het voortdurende erfpachtsysteem zoals opgesteld door Rebel, is uitgegaan van een constante stijging van de huizenprijzen vanaf het huidige prijsniveau, dat zich op recordhoogte bevindt. Een belangrijke drijver van de recente prijsstijgingen is de extreem lage rente van de laatste jaren. Rebel heeft in haar berekeningen aangenomen dat de rente zal normaliseren. Indien de rente normaliseert, kan dit ook een 'normalisatie' van de huizenprijzen tot gevolg hebben.

[1] Bijlage 4 bij raadsvoordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" voor woonbestemmingen 2017" voor de gemeenteraad van 31 mei 2017.

a. Ziet het college ook het verband tussen de lage rente en de stijging in huizenprijzen?

Antwoord 2a
De gemeente kan de toekomstige waarde-ontwikkeling van woningen niet voorspellen. Het college is op de hoogte dat er veelal een verband wordt gezien tussen de hypotheekrente en de woningprijzen. Voor een deel is de huidige stijging van de woningprijzen reeds buiten de Overstapberekening gehouden, doordat de WOZ-2014 wordt gehanteerd, die inmiddels ca. 30% lager ligt dan de huidige woningprijzen.

b. Kan het college laten doorrekenen wat de toekomstige opbrengsten van het voortdurende systeem zouden zijn als wordt uitgegaan van een normalisatie van de prijzen, bijvoorbeeld door aan te nemen dat de prijzen dalen tot het niveau 2014 voordat zij weer verder stijgen. Of door aan te nemen dat de prijzen dalen tot het gemiddelde niveau van de afgelopen 3 jaar, voordat zij weer verder stijgen op hun lange termijn groeilijn?

Antwoord 2b
Het college zou dit kunnen doorrekenen maar heeft dat niet gedaan. De rapportage van Rebel is bedoeld om twee systemen met elkaar te kunnen vergelijken en daarbij maakt het geen verschil of wordt uitgegaan van een normalisatie van de prijzen of een verdere stijging. De systematiek van Rebel is niet bedoeld om een voorspelling te doen van de werkelijke gemeentelijke inkomsten.

3. In de Algemene Bepalingen 2000 staat onder artikel 11, lid 3, over de bepaling van grondwaarde bij canonherziening vermeld:

"Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van: a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen; b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel; c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen ***in verhuurde of gebruikte staat****."*

De Belastingdienst hanteert 'leegwaarderatio's' van 45-85% afhankelijk van de hoogte van huur of pachtinkomsten. Met deze ratio's wordt *de gehele WOZ-waarde* vermenigvuldigd om tot de waarde van een verhuurd of gebruikt goed te komen. In het voorstel voor de nieuwe wijze van grondwaardebepaling wordt gesproken over een depreciatiefactor van 10%. Deze 10% depreciatie op de grondwaarde wordt als volgt gemotiveerd:

"…Daarnaast is er bij een wijziging in het voortdurend erfpachtrecht een contractrelatie met de erfpachter waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpachtstelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren… Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd."

a. De WOZ-waarde gaat uit van een leegwaarde, niet van gebruikte staat. Deelt het college dat de 10% depreciatie op de grondwaarde in het voorstel dient als compensatie voor andere zaken dan de verhuurde of gebruikte staat?

Antwoord 3
Artikel 11.3.c. uit de AB2000 luidt als volgt:

Artikel 11:	**Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak**
Lid 3.	Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
Sub a.	de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
Sub b.	een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
Sub c.	*de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.*

Artikel 11.3.c. is van toepassing bij canonherzieningen aan het einde van het tijdvak, zowel voor woningen als voor niet-woonbestemmingen. Omdat dergelijke herzieningen bij de AB2016 niet meer aan de orde zijn (eeuwigdurend tijdvak) is dit artikel niet opgenomen in de AB2016. Ook is Artikel 11.3.c. geen goed vertrekpunt voor de waardebepaling voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak.

Alvorens dit toe te lichten is eerst artikel 11 lid 1 onder a uit de AB2000 van belang. Hierin staat dat bij de berekening van de grondwaarde moet worden uitgegaan van de bij aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen. Een onderdeel van de bijzondere bepalingen is de bestemming. De bestemming zoals opgenomen in de erfpachtakte is dus het uitgangspunt bij het berekenen van de nieuwe grondwaarde en dus de nieuwe canon. Daarnaast is door de toepasselijke algemene bepalingen de opeenvolging van voortdurende erfpachttijdvakken uitgangspunt en niet van overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Het onderscheid dat in artikel 11.3.c. wordt gemaakt tussen de "verhuurde staat" en "gebruikte staat" heeft ook een relatie met de bestemming:

- Als in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning ' is opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in *verhuurde* staat.
- Als in de erfpachtakte de bestemming 'koopwoning' is opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in *gebruikte* staat.

Met andere woorden, voor de waardebepaling van woningen kan sprake kan zijn van twee situaties. Een waarde in verhuurde en een waarde in gebruikte staat. Deze bepaling is voor het eerst is opgenomen in de AB 1994. Als redengeving is in de raadsvoordracht van 24 maart 1993 de volgende toelichting opgenomen: "Belangrijke verschillen met de AB 1966 betreffen de waarderingsvoorschriften. Tot nu toe is bij canonherziening de staat van onderhoud waarin de opstal verkeert, van grote invloed op de waardering. Identieke erfpachten die slechts verschillen voor wat de staat van onderhoud van de opstal en het perceel betreft, worden door

deskundigen verschillend gewaardeerd. Via de waarderingsvoorschriften wordt dit niet gewenste onderscheid uitgesloten."

Overigens is dit artikel in de AB2000 ook van toepassing op niet-woonbestemmingen. Als er een leegstaand kantoor in de CHET komt, wordt de waarde van het pand berekend op basis van een normale verhuurde kantoorbestemming en niet op basis van de daadwerkelijk op dat moment gegenereerde huurinkomsten. Voor dit soort situaties is artikel 11.3.c van de AB2000 bedoeld.

Antwoord 3a
De grondwaardecommissie heeft geadviseerd dat de WOZ-waarde een goede indicatie is van de marktwaarde en deze als geschikt vertrekpunt te zien bij de residuele methode van grondwaardebepaling. De WOZ wordt daartoe verlaagd met de herbouwkosten om tot de grondwaarde te komen. Vervolgens wordt de grondwaarde met 10% depreciatie verlaagd. De 10% depreciatie is een afslag die voortkomt uit het feit dat er sprake is van een bestaande erfpachtrelatie.

b. Welke mogelijkheden ziet het college om een leegwaarde ratio toe te passen, zoals ook de belastingdienst dit doet?

Antwoord 3b
De leegwaarderatio is door de Belastingdienst in 2010 geïntroduceerd voor geheel Nederland om voor woningen in verhuurde staat tot een aan de WOZ gerelateerde waarde te bepalen die rekening houdt met de waardedrukkende werking van verhuur volgens een eenvoudige en betrouwbare methode. De ratiopercentages waarmee de waarde wordt bepaald zijn gebaseerd op modelberekeningen en analyse van transacties die de Belastingdienst samen met externe waardedeskundigen heeft uitgevoerd.
De leegwaarderatio zou kunnen worden gebruikt om het effect van de waardedaling als gevolg van de verhuurde staat van een woning te bepalen. Het college hanteert voor deze afslag een percentage van 5%. Het college heeft voor de onderbouwing van deze afslag gebruik gemaakt van een in opdracht van de gemeente uitgevoerde (vertrouwelijke) analyse van de huurmarkt door [redacted] (2015). Het belangrijkste verschil tussen de twee systematieken is dat:

a. de 5% een generieke afslag is ter bepaling van de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde van een huurwoning een specifiek voor Amsterdam bepaald percentage op basis van het onderzoek van [redacted] terwijl
b. de leegwaarderatio geldt ter bepaling van de waarde van huurwoningen ten behoeve van belastingaangiften op basis van de verhouding tussen de actuele huuropbrengsten en de WOZ-waarde. De leegwaarderatio is uitsluitend van toepassing bij de waardering van huurwoningen t.b.v. de heffing van inkomstenbelasting (jaarlijks, box 3) dan wel erf- of schenkingsrecht (eenmalig bij verkrijging).
   Een dergelijke fiscale waardebepaling hoeft slechts en marge te corresponderen met de tijd- en plaatsgebonden economische werkelijkheid. Dat geldt met name waar belastingheffing is gebaseerd op forfaits of wetsficties die landelijke werking moeten hebben. Gemiddeld genomen zou in Amsterdam dit percentage op 25% uitkomen.

De percentages van de leegwaarderatio gegeven hun fiscale achtergrond en toepassingsgebied voor heel Nederland niet specifiek geschikt voor de Amsterdamse situatie. Het college heeft er eerder voor gekozen meer uit te gaan van het specifiek voor de Amsterdamse huurmarkt bepaalde percentage op basis van het onderzoek van 5.1.2e

Het college is van mening dat moet worden uitgegaan van een reële afslag voor erfpachtrechten met de bestemming verhuur. Het onderzoek van 5.1.2e is specifiek op Amsterdam gericht en van recente (2015) datum. De methode van de Belastingdienst heeft een ander doel en sluit niet aan bij de Amsterdamse werkelijkheid. Om die reden vindt het college de methode ongeschikt om als afslag te gebruiken voor woningen met de bestemming huurwoning.

c. Welke correctiefactor, of welk stelsel van factoren, acht het college hiervoor geschikt? Acht het college het correct om hier de factoren van de belastingdienst op van toepassing te laten zijn? Waarom wel/niet?

Antwoord 3c
Het college ziet geen noodzaak tot een correctiefactor anders dan de afslag van 5% in het geval van een verhuurde woning

d. Welke andere gangbare correctiefactoren zijn er in de markt? Acht het college deze van toepassing? Waarom wel/niet?

Antwoord 3d
Het college kent geen andere correctiefactoren.

e. Zou zo'n correctiefactor in de opvatting van het college moeten worden toegepast op de gehele WOZ-waarde om te komen tot de waarde van grond en opstal in gebruikte staat en dat daarna op de grondwaarde nog een depreciatie zou moeten worden toegepast voor de bestaande contractrelatie en het waardeverschil tussen vol eigendom en erfpacht? Waarom wel/niet?

Antwoord 3e
Het college is van mening dat het advies van de Grondwaardecommissie op dit punt helder is. De WOZ is door de Grondwaardecommissie geadviseerd als goede waarde voor de marktwaarde van de woning. Het college houdt daar aan vast.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1.2e secretaris E.E. van der Laan, burgemeester