Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Schriftelijke vragen

R

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

Onderwerp

Aanvullende beantwoording schriftelijke vragen van het lid 5.1.2e 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 5.1.2e, 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”?
b. Over welke beide stelsels wordt gesproken?
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?

2. Hoe zijn de BSQ’s exact opgebouwd? Kan daarbij worden ingegaan op:
   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?
   b. Wat is de herkomst van de term buurtstraatquote?
   c. Wordt de locatie door berekening met de WOZ-waarde en een BSQ niet dubbel geteld? Zo nee, waarom niet?
   d. Welke elementen vormen samen de BSQ, door wie en hoe zijn ze bepaald of berekend?

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?
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?
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?

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

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?

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?

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

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?
b. Wat is er nodig om de lijn van tussentijds overstappen altijd onder de lijn van voortdurend te krijgen?
c. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat dit wenselijk is?

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?

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

9.
a. Hoe zijn banken betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?
b. Hoe zijn makelaars betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?
c. Hoe is de VNG betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?
d. Hoe is de AFM betrokken bij het uitdenken van het nieuwe stelsel?
e. Hebben banken een verwachte reactie op het nieuwe stelsel gegeven? Zo ja, wat was die verwachting en tot welke marktreactie kan dat leiden?
f. Hoe beoordeelt het college het risico op "marktverstoring", heeft het college signalen dat deze optreedt bijvoorbeeld omdat specifieke woningen moeilijker verkocht worden?
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)?

10.
a. Klopt het dat eengezinswoningen er op achteruit gaan ten opzichte van het huidige stelsel?
b. Zo ja, hoe kan dat?
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?

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

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

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?

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?

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?

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?

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, maandag 27 februari 2017

R

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

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. 5.1.2e | 5.1.2e, secretaris

5.1.2e. van der Laan, burgemeester