Gemeente Amsterdam

3d. Annotatie raadsadressen 5.1.2e en 5.1.2e

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van Projectteam VES
Datum 22 juni 2017

Er zijn twee raadsadressen ingediend waarvan het afhandelingsvoorstel voor de raad van 28 juni zal luiden: te betrekken bij de behandeling van agendapunt 40, Vaststellen Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, nl. van dhr. 5.1.2e dd. 16 juni en dhr. 5.1.2e dd. 9 juni.

a. Raadsadres dhr. 5.1.2e

5.1.2e heeft een mail gestuurd met daarin een raadsadres met een aantal vragen/stellingen. Hierbij treft u een reactie per pagina aan.

1. Rekentool: wel badkamerboete

Verschil van 20% twee buren met identiek perceel, linkerpand met extra verdieping.

- Linker woning heeft een 20% hogere WOZ.
- Badkamerboete volgens de rekentool is € 23.500 (€ 76.825 - € 63.250).
- Woningverbetering is betaald door de erfpachter, niet door de "gemeenschap".
- Als rechter pand ná overstap een verdieping plaatst, is er geen badkamerboete.

Badkamerboete bedraagt 90% van de investering.

- Een depreciatie van 10% leidt tot afroming van 90% van de woningverbeteringen.
- Ook zonder over te stappen komt er een badkamerboete. De grondwaarde van het voortdurende stelsel wordt gelijk aan die van het eeuwigdurende.
- Toekomstige investeringen voor overstap worden zo beboet.

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



Badkamer boete 5.1.2e

Antwoord:

In dit voorbeeld wordt gesuggereerd dat de grondwaarde zou moeten worden gerelateerd aan het perceeloppervlak en niet aan het woningoppervlak. Dat is gek en in afwijking van residueel rekenen. Het advies van de Grondwaardecommissie (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 twee 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 hoeft er niet meer te worden afgerekend met de gemeente. Het is dus inderdaad zo dat op dat moment 2 identieke woningen andere erfpachtkosten kennen.

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 die WOZ-stijging plaatsvindt na het moment van overstap.

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 de facto bijna nooit gelijk) en zou veel tijd vergen om uit te voeren.

2. Rekentool: soms grote verschillen tussen gelijke objecten



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 we het nieuwe ID opzoeken in de database met WOZ 2016 (peildatum 1-1-2015), heeft deze woning inderdaad een WOZ-waarde van €404.500, maar ook een oppervlakte van 224 m². Kennelijk heeft hier een mutatie plaatsgevonden na 1-1-2014.

Ten aanzien van het voorstel om binnen één BSQ bij gelijke percelen of appartementen de laagste WOZ ten hanteren gelden dezelfde bezwaren als genoemd bij 1.

3. WOZ bevat een kostenverhogende dubbeltelling

- De Belastingdienst past een "erfpacht correctie" toe (erfpacht instructie).
- WOZ = koopsom + erfpachtcorrectie.
- Een nominale BSQ van 49% kan leiden tot een effectieve BSQ van 73%. Zie rekenvoorbeeld.
- Belofte "Niet meer dan de helft van uw huis" wordt zo niet nagekomen.

Oplossing: pas geen erfpachtcorrectie toe.

Erfpachtcorrectie

De wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen (art. 17).
Om aan dit voorschrift te voldoen dient te worden getaxeerd alsof de woningen op eigen grond staan. Hiertoe wordt een erfpachtcorrectie (EPC) toegepast.
Een verkoopcijfer van een pand op in erfpacht uitgegeven grond wordt met deze EPC verhoogd om zo tot een verknop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers gecorrigeerde transacties.

De EPC is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen **gedurende een periode van vijftig jaar gerekend vanaf de datum verkoop.**

Bron: Belastingdienst Amsterdam, Instructie Erfpacht correctie

Nominale BSQ van 49% kan leiden tot effectieve BSQ van 73%

Koopsom	€	500.000	
Erfpachtcorrectie	€	245.000	koopsom x 49%
WOZ	€	745.000	koopsom + erfpachtcorrectie
Grondwaarde	€	365.050	WOZ x 49%
Effectieve BSQ		**73%**	grondwaarde / koopsom

Antwoord:

De rve Belastingen voert in het huidige stelsel een erfpachtcorrectie toe bij het bepalen van 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 canonbetalend. 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 huiseigenaren niet mogen worden ontmoedigd in de eigen woning te investeren. Voor de VVD betekent dit dat investeringen in de eigen woning dus niet mogen resulteren in een hogere grondprijs.

Bron: VVD, VVD Amsterdam stelt vijf ijzeren voorwaarden aan erfpacht, 2013

Antwoord:
Dit lijkt ons 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 al in 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.

Creëer daarmee draagvlak voor het plan:

- Erfpachter is nooit gewaarschuwd voor canon verhogingen door verbouwingen.
- Waarmaken beloftes aan kiezers en beloftes uit Startdocument
- Verschillen met buren zijn pijnlijk 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.



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
- We zien niet de relatie tussen het hanteren van een lagere WOZ en groene investeringen en onderhoud.

Punten ten aanzien van draagvlak zijn politiek en niet inhoudelijk.

b. Raadsadres van dhr. 5.1.2e

Het raadsadres van dhr. 5.1.2e is als bijlage in deze notitie gevoegd.

In reactie hierop het volgende. De bewering dat de afkoopsommen in de Nota van Beantwoording (NvB) en het inspraakdocument niet zouden kloppen, werd inderdaad ook door [redacted] tijdens zijn inspraakreactie in de raadscommissie op 31 mei genoemd.
Dit is echter niet juist. De berekeningen kloppen, maar het is belangrijk te beseffen dat dit voorbeeldberekeningen zijn voor appartementen met gelijke kenmerken, namelijk circa 75 m², gebouwd na de eeuwwisseling, AB 2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39% verspreid over de verschillende stadsdelen in de stad. Met name einde tijdvak circa 2055 is hierbij van belang, want dit zorgt ervoor dat de afkoopsom veel lager is dan de erfpachtgrondwaarde. Het is namelijk de netto contante waarde anno 2017 van alle eeuwigdurende canonbetalingen die de erfpachter vanaf 2055 verschuldigd is. De afkoopsommen die dhr. 5.1.2e noemt is de afkoopsom uitgaande van einde tijdvak 2017, dus het direct ingaan van de eeuwigdurende canon en daar de netto contante waarde van.

In het inspraakdocument staan deze kenmerken van de voorbeeldappartementen benoemd; in de NvB is dit niet herhaald, maar wordt alleen verwezen naar het inspraakdocument. Herhalen was wellicht goed geweest, maar het staat er nu niet fout.

De vragen uit het raadsadres kunnen als volgt beantwoord worden:

1 *Welke berekeningswijze ligt ten grondslag aan de afkoopsommen in de tabellen?*

Antwoord:
De berekeningen in de tabellen op pagina 26 van de NvB zijn voorbeeldberekeningen voor appartementen met gelijke kenmerken, namelijk circa 75 m², gebouwd na de eeuwwisseling, AB 2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39% verspreid over de verschillende stadsdelen in de stad. Met name het kenmerk dat het tijdvak afloopt rond 2055 is van belang voor de berekening van de afkoopsom van het eeuwigdurende recht. Immers hoe verder weg in de tijd het opvolgende eeuwigdurende tijdvak start, hoe lager de netto contante waarde van de afkoopsom is. De wijze waarop de afkoopsom berekend wordt staat weergegeven in de afkoopinstructie, die tijdens de inspraakperiode openbaar was en ook nu bij de collegevoorstellen zit.

Waarom is deze niet gecommuniceerd in beide documenten?

Antwoord:
In het inspraakdocument wordt bij de tabel aangegeven dat het voorbeeldappartementen met specifieke kenmerken betreffen. In de NvB wordt verwezen naar het inspraakdocument omdat het een herhaling van een tabel uit dat document betreft.

Wat verklaart het verschil tussen de verschillende stadsdelen?

Antwoord:
De verschillen worden veroorzaakt door een verschil in WOZ-waarde en BSQ, waarbij de gebruikte WOZ-waarden en BSQ's representatief zijn voor de stadsdelen.

2 *Mag een erfpachter uitgaan van de berekeningswijze uit de Nota van Beantwoording? Of moet zij/hij het doen met de zo'n 2,5 keer zo hoge "indicatie" uit de rekentool?*

Antwoord:
Erfpachters mogen uitgaan van de uitkomsten uit de tabel in de NvB, waarbij een erfpachter wel moet beseffen wat de bijbehorende kernmerken van het voorbeeldappartement zijn en moet afwegen in hoeverre deze overeenkomen met zijn persoonlijke situatie.

3 *Is dit misschien het oorspronkelijke in de coalitie uitonderhandelde compromis? En, zo ja, ware het dan niet wijzer geweest om dit compromis meteen in te dienen? Dan had er vanaf het begin een faire discussie gevoerd kunnen worden en was erfpachters veel onnodige ergernis en opwinding bespaard gebleven.*

Antwoord:
Politieke vraag.

Bijlage raadsadres 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e **Amsterdam**

Amsterdam, 22 juni 2017

Aan de Gemeenteraad van Amsterdam

Onderwerp: onjuiste informatieverstrekking m.b.t. **Erfpacht**

Geacht raadsleden,

Tijdens de vergadering van uw Raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 31 mei j.l. heb ik gewezen op het feit dat er in zowel de Inspraaknotitie als de Nota van Beantwoording (NvB) foutieve afkoopsommen staan, waardoor een aanzienlijk rooskleuriger beeld wordt gegeven over de afkoopmogelijkheden voor individuele erfpachter, dan wat die erfpachter zelf uit de rekentool te zien krijgt.

Omdat het m.i. onverantwoord is om een besluit te nemen over een, voor vele burgers zo ingrijpend, voorstel op basis van onjuiste informatie **verzoek ik u de besluitvorming hierover uit te stellen** totdat er volledige duidelijkheid is over de juistheid van alle cijfers die u zijn voorgelegd.

In de bijlage vindt u een overzicht van de verschillen voor de tabellen op p. 26 van de NvB.
Het gaat hier duidelijk niet om een toevallige verschrijving, maar om een achterliggende berekening waardoor de gepresenteerde getallen slechts (gemiddeld) 40% zijn van de bedragen die uit de rekentool komen.
De volgende vragen moeten m.i. beantwoord worden:

1 Welke berekeningswijze ligt ten grondslag aan de afkoopsommen in de tabellen? Waarom is deze niet gecommuniceerd in beide documenten? Wat verklaart het verschil tussen de verschillende stadsdelen?

2 Mag een erfpachter uitgaan van de berekeningswijze uit de Nota van Beantwoording? Of moet zij/hij het doen met de zo'n 2,5 keer zo hoge "indicatie" uit de rekentool?

3 Is dit misschien het oorspronkelijke in de coalitie uitonderhandelde compromis? En, zo ja, ware het dan niet wijzer geweest om dit compromis meteen in te dienen? Dan had er vanaf het begin een faire discussie gevoerd kunnen worden en was erfpachters veel onnodige ergernis en opwinding bespaard gebleven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Bijlage
Verschillen in afkoopsommen tussen Inspraaknotitie, Nota van Beantwoording (NvB) en uitkomsten rekentool.

De afkoopsommen in de Inspraaknotitie zijn overgenomen in tabel 1 op p.26 van de NvB; de 2e tabel op p.26 van de NvB geeft de afkoopsommen weer volgens het aangepaste voorstel (dus inclusief de 25% overstapkorting).

Tabel 1 (1e voorstel)

Stadsdeel	WOZ-waarde	bsq	canon	afkoopsom1 (vlgs tabel)	**afkoopsom2 (rekentool)**	**afk.som1 / afk.som 2**
Centrum	285.000	46%	2.820	47.084	**117.992**	**40%**
West	215.000	35%	1.619	27.026	**67.741**	**40%**
Nieuw-West	185.000	17%	676	11.295	**28.285**	**40%**
Zuid	315.000	40%	2.710	45.253	**113.389**	**40%**
Oost	235.000	36%	1.820	34.285	**76.151**	**45%**
Noord	155.000	5%	167	2.527	**6.987**	**36%**
Zuidoost	145.000	5%	156	2.542	**6.527**	**39%**

Tabel 2 (2e voorstel)

Stadsdeel	WOZ-waarde	bsq	canon	afkoopsom1 (vlgs tabel)	**afkoopsom2 (rekentool)**	**afk.som1 / afk.som 2**
Centrum	285.000	37%	1.701	28.404	**71.172**	**40%**
West	215.000	29%	1.006	16.795	**42.092**	**40%**
Nieuw-West	185.000	10%	298	4.983	**12.469**	**40%**
Zuid	315.000	35%	1.779	29.697	**74.435**	**40%**
Oost	235.000	29%	1.099	20.714	**45.983**	**45%**
Noord	155.000	5%	125	1.895	**5.230**	**36%**
Zuidoost	145.000	5%	109	1.775	**4.561**	**39%**

Volgens de tekst onder de 2e tabel op p.26 van de NvB zijn zowel de canon als de afkoopsom gebaseerd op de 10% depreciatie èn de 25% overstapkorting. Voor de canon klopt dat inderdaad; voor de afkoopsommen dus duidelijk niet.