Gemeente Amsterdam

Van bouwstenen tot een verhaal

Aan	BT
Van	Team VES
Datum	13 oktober 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Te reflecteren op de mogelijke verhaallijnen op basis van de verschillende bouwstenen

Toelichting

Team VES heeft naar aanleiding van het BT van 13 februari verschillende optimalisaties uitgewerkt. Deze optimalisaties kunnen niet, deels of geheel worden ingezet om tot een Overstapregeling, methode van Grondwaardebepaling en aanvullend beleid te komen die op draagvlak in de raad en de burger kan rekenen.
De bouwstenen beginnen allemaal bij het vertrekpunt dat het college vast houdt aan de residuele methode van grondwaardebepaling zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie.

De bouwstenen bieden oplossingen moeten om de bestaande methodiek bij woningen van WOZ en BSQ te verbeteren op de volgende terreinen:

- Verbeteringen van de BSQ methodiek
- Wegnemen van het "mes op de keel" bij de erfpachter
- Versterken van redelijk en billijk door het verlagen van de erfpachtkosten

De bouwstenen zijn:



Behalve de aanpassing van de herbouwkosten betreffen het allemaal bestuurlijke keuzes.

De bouwstenen even kort toegelicht

1. De laagste WOZ

Als de WOZ van 1-1-2015 lager is dan die van 1-1-2014 dan wordt die van 2015 gebruikt. Dit omdat het de bedoeling was om de erfpachter een voordeel te gunnen (al toegezegd door v.d. Burg)

2. Aanpassen herbouwkosten
   Op dit moment maken de funderingskosten geen onderdeel uit van de herbouwkosten waar dat wel logisch is (al toegezegd door v.d. burg), daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteitstoeslag, en de ondergrens van de bouwkostencurve. Dit leidt tot verhoging van de herbouwkosten.
3. Begrenzen BSQ op 60%
   Nog geen 3% van de huidige BSQ's heeft een BSQ hoger dan 60%. Toch gaat veel van de discussie over de extreme uitschieters van 70% en 80%. Net zoals we aan de onderkant een grens hebben gesteld van 5% (terwijl de berekeningen soms lager uitkomen) kunnen we ook aan de bovenkant een grens stellen om die extremen niet meer te hebben.
4. Verlengen beslismoment
   De wethouder heeft al toegezegd de termijn voor het beslissen over de overstap te verlengen. Voorgesteld wordt om het beslismoment te verlengen tot en met 2019. Dat betekent dat ook in 2019 nog kan worden overgestapt op basis van 1-1-2014.
5. Grondwaarde voor altijd
   Je kunt er voor kiezen om de erfpachtgrondwaarde in 2017 als onderdeel van de Overstapregeling vast te stellen en deze erfpachtgrondwaarde vervolgens altijd de basis van overstap te laten zijn. De erfpachtgrondwaarde wordt dan wel jaarlijks met de werkelijke inflatie verhoogd, zoals dat ook het geval is bij de canonbetaling.
6. Huidige canon tot verkoop
   Voor mensen is soms de canonsprong het probleem voor acceptatie van de regeling. De vangnetregeling is hiervoor meestal geen oplossing. Wat wel een oplossing zou kunnen zijn is dat erfpachters die in 2017 erfpachter zijn hun huidige canonregime houden totdat de woning van eigenaar wisselt.
7. Verhogen van de depreciatie tot 25%
   Tegen de hoogte van de depreciatie is veel verzet, 10% wordt te laag gevonden. Het was immers al eens 40% en in Den Haag is het ook 45%. Ondanks dat de sloopkosten in de herbouwkosten zijn opgenomen zou kunnen worden gekozen om de depreciatie ongewijzigd op 25% te laten.
8. Geven van korting
   Er kan korting worden gegeven bij Overstappen en/of bij een canonherziening einde tijdvak. Dit kortingspercentage is een bestuurlijke keuze.
9. Erfpachter deelt mee in de waarde
   Er kan ook voor worden gekozen dat de meerwaarde die is ontstaan niet langer volledig door de gemeente wordt afgeroomd waar dat in het huidige stelsel wel het geval is. Met dat uitgangspunt kan dan het bestuurlijke gesprek plaatsvinden over een goede verdeling van de meerwaarde tussen gemeenschap en individuele erfpachter.

Met deze bouwstenen hebben we 3 verhaallijnen samengesteld die allemaal hetzelfde begin hebben:

Geachte erfpachter,
Het college vindt het belangrijk dat er draagvlak is voor de Overstapregeling, de methode van Grondwaardebepaling en het aanvullende beleid. Uit de inspraakreacties is gebleken dat dit draagvlak er nog niet is. Het college heeft de inspraakreacties vanzelfsprekend zorgvuldig bekeken en heeft op basis daarvan 5.1.2e *voorstellen verbeterd. Als eerste heeft de gemeente de methode nog eens goed onder de loupe gehouden. De herbouwkosten zijn aangepast, de meest gunstige WOZ is het uitgangspunt en de BSQ's bewegen zich niet meer tussen 5% en 80% maar tussen de 5% en 60%.*
Het college heeft gemerkt dat erfpachters ervaren dat hen het mes op de keel wordt gezet. Dat gevoel neemt het college weg doordat de erfpachter tot en met 2019 de tijd krijgt om onder dezelfde condities

als in 2017 over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter kan zich zo goed verdiepen, zich laten adviseren en vervolgens een goed afgewogen besluit nemen.

Depreciatie van 10% terug naar 25%



Door veel insprekers is aangegeven dat de depreciatie van 10% te laag wordt gevonden. Het college heeft uitgelegd dat dit percentage samenhing met de wijze waarop de herbouwkosten zijn berekent. Tegelijkertijd is het zo dat sinds 2010 de depreciatie op 25% is gesteld en dat erfpachters ook van dit percentage hadden mogen uitgaan. Om die reden heeft het college besloten om de depreciatie niet te verlagen maar op 25% te houden.
De inkomsten zullen als gevolg hiervan de komende 20 jaar niet wijzigen, bezien over 100 jaar zullen de inkomsten circa x miljard lager uitvallen dan wanneer er geen Overstapregeling zou worden ingevoerd

Korting en voor bestaande erfpachters geen canonsprong



Met de rekentool hebben veel erfpachters zich gerealiseerd dat aan het einde van hun tijdvak de erfpachtkosten veranderen en veelal zullen stijgen. Zowel bij een nieuw voortdurend tijdvak als ook bij een eeuwigdurend tijdvak leidt dat tot soms grote canonsprongen. De gemeente neemt deze zorg voor erfpachters die op 1 juli 2017 erfpachter zijn weg doordat die erfpachter tot 2027 zijn huidige canonregime behoudt. Ook als er voor 2027 een CHET plaats vindt zal de nieuwe canon niet eerder dan in 2027 verschuldigd zijn. Het college heeft voor een periode van 10 jaar genomen omdat het merendeel van de woningen in die periode van eigenaar zal zijn gewisseld. Naast het ondervangen van de canonsprong heeft het college besloten om een korting van x% te geven op het bij overstap berekende canonbedrag. Daarmee wil het college tegemoet komen aan de breed gehoorde bezwaren over het ontbreken van een korting in het oorspronkelijke voorstel.
De inkomsten zullen als gevolg hiervan de komende 20 jaar beperkt wijzigen omdat enkele duizenden CHETS later zullen worden geeffectueerd. Bezien over 100 jaar zullen de inkomsten circa x miljard lager uitvallen dan wanneer er geen Overstapregeling zou worden ingevoerd

De afroming stopt per 1-2014 en de waardeontwikkeling wordt verdeeld



Er is door veel insprekers aangegeven dat het onredelijk is dat de gemeente alle waardeontwikkeling van een woning afroomt. De erfpachter heeft ook geïnvesteerd in zijn woning en zijn buurt en zo bijgedragen aan de waardeontwikkeling van zijn woning. Het college kan die invalshoek goed volgen en heeft besloten dat de waardeontwikkeling die tot 1-1-2014 heeft plaatsgevonden zal worden verdeeld tussen de gemeenschap en de individuele erfpachter in een verhouding van 60% gemeente en 40% erfpachter.
Daarnaast heeft het college besloten dat de afroming van de gemeente per 1-1-2014 echt gaat stoppen. De grondwaarde die de gemeente in 2017 vastlegt als onderdeel van de Overstapregeling zal vanaf dat moment altijd het uitgangspunt zijn voor overstappen. Een erfpachter die overstapt in 2020 zal dat als gevolg daarvan doen op basis van de grondwaarde zoals die in 2017 (WOZ 1-1-2014 of WOZ 1-1-2015) is vastgesteld, vermeerderd met de werkelijk opgetreden inflatie sinds 2017.
De inkomsten zullen als gevolg hiervan de komende 20 jaar niet wijzigen, bezien over 100 jaar zullen de inkomsten circa x miljard lager uitvallen dan wanneer er geen Overstapregeling zou worden ingevoerd.