Opmerkingen (10)(2e) bij advies GWC

Vragen en onduidelijkheden

- De WOZ-waarde als uitgangspunt nemen klinkt simpel en logisch, maar in eerdere pogingen tot vernieuwing van het erfpachtstelsel is dat steeds afgewezen. De argumenten voor en tegen (bv. de cirkelredenering die erin zit) worden helemaal niet genoemd, terwijl die er toch nog steeds zijn
- WOZ-waarde voor nieuwbouw is zeer discutabel.
- De aannames dat het verouderingsproces van meergezinswoningen gelijk is aan dat van eengezinswoningen en dat dat proces in Amsterdam gelijk is aan buiten Amsterdam zijn discutabel en daarmee aanvechtbaar voor bv. tegenstanders
- In het rapport worden gesteld dat de belastingdienst bij het vaststellen van de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond en dat we de contante waarde van alle toekomstige canonbetalingen eerst van die WOZ-waarde moeten aftrekken. Daarna gaan we de opstalwaarde eraf trekken om tot de waarde erfpachtgrond te komen. Leidt dat niet tot enorm scheve uitkomsten tussen bv. woningen die 2 jaar of 48 jaar voor einde tijdvak zitten? Hoe doen we dat met afgekochte canons? Etc.
- In het rapport staat geen enkel voorbeeld wat de overstap in verschillende situaties gaat betekenen. Dat lijkt me essentieel om überhaupt tot een oordeel te komen of dit werkbaar is en welke korting noodzakelijk is.
- Mogelijke uitkomst van een overstap in het voorgestelde model bij recent uitgegeven vastgoed kan negatief bedrag zijn. Doorrekenen cases dus essentieel voordat we definitief hiermee verder gaan.
- De koppeling van databronnen is in het aan het rapport ten grondslag liggende onderzoek slecht voor ruim de helft van de cases (106.000 van de 190.000) gelukt. Hoe krijgen wij dat dan voor 100% voor elkaar?
- Men stelt dat bij het bepalen van de bouwkosten/opstalwaarde rekening moet worden gehouden met kelders, bergingen, garages en parkeerplaatsen maar geeft niet aan hoe.
- Hoe het voorgestelde model werkt voor beleggershuur, voor commercieel vastgoed en voor maatschappelijk vastgoed wordt in het midden gelaten. Is echt een zwak punt van het rapport.
- Voor incourante niet woningen gaat de WOZ uit van de (gecorrigeerde) vervangingswaarde. Is dit makkelijk te bepalen en geeft dit ons een goed beeld van de waarde? Het gaat om 3.000 objecten in Amsterdam (op zich niet heel veel, maar deze objecten vertegenwoordigen in potentie hoge grondwaarden, denk aan de RAI, ARENA etc.);
- Inzicht in de financiële gevolgen van de keuzemogelijkheid voor wel of niet geïndexeerde canon ontbreekt. De keuze tussen geïndexeerde en niet-geïndexeerde canon kan tot allerlei strategische gedrag leiden bij met name professionele marktpartijen. Het leidt ook weer tot nieuwe verschillen en intransparantie in de markt (zie ook opmerkingen (10)(2e))

Wat moet in bestuurlijke reactie?

- De methode vergt dermate veel van de beschikbare date dat wij niet kunnen garanderen dat we in 2016 alle erfpachters een aanbod tot overstap kunnen doen.
- Het is sowieso te overwegen commercieel en maatschappelijk vastgoed vooralsnog geen overstapaanbod te doen, zolang we daarvoor geen sluitende methodiek hebben.

- De korting van 40 of 55% die in het overstapaanbod zit zou wel eens mede afhankelijk kunnen zijn van de vraag hoe oud het erfpachtrecht is. Recent dan weinig korting, 50 jaar oud dan maximale korting.
- De keuze tussen geindexeerde en niet-geindexeerde canon niet vanzelfsprekend overnemen. Hier gaat een wereld van risico's, strategische gedrag, verschillen tussen erfpachters en administratieve rompslomp ontstaan.
- Rekening houden met de fiscale gevolgen (BTW, overdrachtsbelasting, maar ook VPB) indien korting ertoe leidt dat er geen recht wordt gedaan aan het fiscale begrip 'waarde economisch verkeer '.

Waarop moeten we ons voorbereiden?

- Ten eerste moet er een aparte implementatiegroep voor de rekentool en data-analyse komen
- Ten tweede zullen we een systeem moeten bedenken waarbij nieuwbouw grondprijs en "overstapprijs" aan elkaar gerelateerd worden zonder direct 40 of 55% korting op de nieuwbouw grondprijs te geven.
- We zullen veel inspanning moeten plegen om een rekenmodel op te zetten dat alle voorgestelde stappen aankan en dat ook nog eens toekomstbestendig is
- Er is intensieve samenwerking met DBGA en NVM nodig om de bestanden te matchen, te completeren en actueel te houden
- We hebben extra capaciteit nodig in de sfeer van data-analisten, statistici en/of econometristen (of gaan we permanent ORTEC inhuren?)
- Er zullen altijd erfpachters en bedrijven blijven die vinden dat ze afwijken van de statistische gemiddeldes en dus in bezwaar zullen gaan; als het niet tegen de WOZ-waarde is dan wel tegen de opstalwaardeberekening.
- Nagaan op welke termijn bestaande CHET-werkwijze kan/moet worden aangepast