Gemeente Amsterdam

1b. Artikel 11.3.c uit de AB2000

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	31 maart 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de toelichting op artikel 11.3.c uit de AB2000.
2. Kennis te nemen van de mogelijkheden om artikel 11.3.c. uit de AB2000 zo te interpreteren dat de marktwaarde van woningen moet worden bepaald als ware de woning verhuurd.
3. In te stemmen met het niet aanpassen van de methode Grondwaardebepaling op artikel 11.3.c. uit de AB2000.

Inleiding

Wethouder Choho heeft gevraagd waarom artikel 11.3.c. uit de AB2000 niet als basis wordt genomen voor het bepalen van de marktwaarde van een woning.
In deze notitie gaan we nader in op deze vraag.

Ad 1. Toelichting op artikel 11.3.c uit de AB2000

Het bedoelde lid kent de volgende tekst:

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.*

Voordat we in gaan op artikel 11.3.c. is eerst artikel 11 lid 1 onder a 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 2 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 193 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.

Ad 2. Kennis te nemen van de mogelijkheden om artikel 11.3.c. uit de AB2000 zo te interpreteren dat de marktwaarde van woningen moet worden bepaald als ware de woning verhuurd.
Het uitgangspunt van artikel 11.3.c. is dat alleen huurwoningen een afslag op de marktwaarde krijgen en de overige woningen worden getaxeerd als gebruikte (en dus niet als verhuurde) woning.

Als het BT zou willen dat het artikel zo wordt geïnterpreteerd dat de marktwaarde van alle woningen wordt bepaald alsof deze verhuurd zouden zijn, dan zijn de volgende overwegingen van belang:

- De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om de WOZ-waarde als marktwaarde van de woningen te hanteren. De bovengenoemde benadering zou leiden tot een generieke afslag op de WOZ waarde van alle woningen. Dat zou een afslag van 5% (of 25%-punt als de methode leegwaarderatio) zijn.
- Er is geen logische argumentatie voor de generieke afslag voor verhuurde staat omdat artikel 11.3.c. bedoeld is om onderscheid te maken tussen de taxaties van verhuurde en onverhuurde staat.
- Een generieke afslag op basis van 11.3.c. heeft hetzelfde effect als een generieke korting.
- Voor daadwerkelijk verhuurde woningen geldt vervolgens eenzelfde afslag (5%-punt of 25%-punt als gekozen zou worden voor een op de leegwaarderatio gebaseerde benadering) om het waardeverschil tussen daadwerkelijk verhuurd en onverhuurd zichtbaar te maken. Het weglaten van dit verschil zal tot onbegrip en bezwaar leiden en is niet consistent met het huidige beleid bij nieuwe uitgiften en wijkt ook af van het eerdere besluit van het college om een waardeverschil te hanteren voor verhuurd en onverhuurd. Daarnaast zou een nieuwe grondslag gevonden moeten worden ten behoeve van een eventuele canonherziening, die in het huidige beleid is verbonden aan een toegestane bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning.
- Een nieuwe interpretatie van artikel 11.3.c. betekent een breuk met de praktijk van de afgelopen 20 jaar, waarin zowel de gemeente als de onafhankelijke deskundigen bij CHET-taxaties slechts met de verhuurde staat rekenden bij huurobjecten, en niet bij koopwoningen. Mogelijk heeft zo'n switch juridische risico's, ook voor wat betreft canonherzieningen die in het (recente) verleden zijn afgewikkeld.

Uit het bovenstaande valt te concluderen dat aan artikel 11.3.c. en de niet aangevochten toepassing daarvan geen goede argumentatie valt te ontlenen om tot een generieke afslag op de marktwaarde van alle woningen te komen.

Mocht het BT er toe besluiten om de WOZ niet als de marktwaarde te beschouwen maar de WOZ met een afslag van 5% (of 25% indien leegwaarderatio het uitgangspunt is) als marktwaarde te zien dan zullen we de BSQ's opnieuw moeten gaan berekenen. De BSQ's zullen lager uitkomen.
We hebben op dit onderdeel de BSQ's niet opnieuw berekend maar uitgaande van een 5%-punt verlaging zou dit om een bedrag van circa 100 miljoen euro gaan. Bovendien vraagt de depreciatie van 10% dan een nadere beschouwing omdat een aan de erfpacht verbonden inperking dan in zijn waardegrondslag al tot uitdrukking is gekomen.
Feitelijk betekent dit dat de Overstappremie zou worden verhoogd van 25% naar 30% (of 50% als de leegwaarderatio uitgangspunt is).

Ad 3. In te stemmen met het niet aanpassen van de methode Grondwaardebepaling op artikel 11.3.c. uit de AB2000

Gezien het bovenstaande wordt voorgesteld om artikel 11.3.c. niet als argument te gebruiken om voor woningen een generieke afslag op de WOZ te hanteren om te komen tot de marktwaarde. Er ontbreekt daarvoor een inhoudelijke argumentatie.