

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	2053
Datum indiening	25 oktober 2019
Datum akkoord	10 december 2019
Publicatiedatum	11 december 2019

---

#### Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de leden Van Schijndel en Kiliç inzake empirische onderbouwing van aannames bij de gehanteerde rekenregels ter bepaling van erfpachtgrondwaardes.

---

#### Aan de gemeenteraad

*Toelichting door vragenstellers:*

De thans gehanteerde residuele rekenmethode ter bepaling van grondwaardes van bestaande woningen rekenen de waardeestijging van die woningen aan de gemeente toe. Dit is ons inziens onrechtvaardig. De Telegraaf berichtte op 24 oktober 2019 onder de kop "Erfpacht te ingewikkeld" over het rapport van econoom en datascientist Peter de Reus waaruit blijkt dat de gehanteerde rekenregels rondom de Buurt-Straat-Quotes (hierna: BSQ's) berusten op heel weinig empirische waarnemingen (doorgaans minder dan 10 waarnemingen per woningcategorie). Daardoor is de gehanteerde residuele 'normering' mogelijk gebouwd op drijfzand. Herbouwwaardes zouden daardoor structureel te laag en – bijgevolg – grondwaardes structureel te hoog uitvallen.

De navolgende vragen zijn gebaseerd op het collegebesluit "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" versie "Gewijzigd naar aanleiding van collegebesluit van 11 december 2018".

*Gezien het vorenstaande hebben de leden Van Schijndel en Kiliç, respectievelijk namens de fracties van Forum voor Democratie en DENK, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:*

#### **Methode van waardebepaling**

*Toelichting door vragenstellers:*

*Een modelmatige berekening is per definitie een vereenvoudiging van de werkelijkheid. Om te weten hoe goed een model scoort, moeten berekende uitkomsten worden geconfronteerd met werkelijke taxaties.*

1. Hoeveel taxaties per woningtype en grootteklasse hebben plaatsgevonden, waardoor de gemeente voldoende vertrouwen kreeg in het eigen model c.q. de berekeningsmethode?

#### **Antwoord:**

Er bestaat een verschil tussen een taxatie en een raming van de bouwkosten. Een taxatie betreft de waardebepaling van een object, zoals de bepaling van de

WOZ-waarde voor een woning. Herbouwkosten worden niet gestaafd aan taxaties, maar worden geraamd door bouwkostendeskundigen. De gemeente heeft een extern bouwkostenbureau de herbouwkosten laten bepalen voor verschillende woningtypen en grootteklassen. Voor een overzicht van alle geraamde bouwkosten per woningtype en grootteklasse wordt verwezen naar bijlage 3 van het document 'Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten versie 2017' (hierna: Grondwaardebeleid)<sup>1</sup>.

2. In alle tabellen in bijlagen van het betreffende collegebesluit zijn puntschatters opgenomen. Wat was de waargenomen spreiding rondom die puntschatters?

**Antwoord:**

De punten zijn de door het bouwkostenbureau geraamde bouwkosten per m<sup>2</sup> voor het betreffende woningtype. Het bouwkostenbureau heeft in overleg met de gemeente standaard uitgangspunten per woningtype bepaald die aansluiten bij woningen in Amsterdam. De uitgangspunten hebben onder meer betrekking op bouwvorm, bouwmethodes, voorzieningenniveau, isolatie, aantal bouwlagen en verhouding tussen bruto oppervlak en gebruiksoppervlak. Op basis van deze gestandaardiseerde uitgangspunten heeft het bouwkostenbureau één raming per bouwtype en grootteklasse bepaald. Daarmee is geen sprake van spreiding rondom de punten.

De ramingen zijn uitgevoerd voor verschillende grootteklassen (bijvoorbeeld 30 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> etc.). Uiteraard komen in Amsterdam niet alleen woningen van bijvoorbeeld 60 m<sup>2</sup> voor, maar ook woningen van 59 m<sup>2</sup> of 61 m<sup>2</sup>. Omdat de woninggrootte invloed heeft op de herbouwkosten is er voor gekozen om, op basis van de geraamde herbouwkosten, de herbouwkosten voor alle woninggroottes te bepalen. Dit is gedaan door op basis van de individuele ramingen de tussenliggende punten te bepalen met een formule waardoor een vloeiende lijn ontstond. Daarmee is het mogelijk om voor elk gebruiksoppervlak specifieke herbouwkosten per m<sup>2</sup> te hanteren. Een vloeiende lijn sluit logischerwijs niet exact aan op de ramingen. Hierdoor is sprake van een lichte afwijking van de punten ten opzicht van de lijn. Voor een overzicht van alle formules met herbouwkosten wordt verwezen naar bijlage 3 van het Grondwaardebeleid.

3. Op welke manier voorkomt de gemeente dat ze ten onrechte een te lage herbouwwaarde toekent aan bepaalde woningen, en daarmee een te hoge BSQ te weeg brengt?

**Antwoord:**

De herbouwkosten zijn bepaald door een extern bouwkostenbureau op basis van uitgangspunten die aansluiten bij woningen in Amsterdam. De herbouwkosten zijn daarmee onafhankelijk en deskundig bepaald en sluiten aan bij de Amsterdamse woningen.

---

<sup>1</sup> Vastgesteld in College van B&W van 9 mei 2017 en behandeld in de gemeenteraad op 28 juni 2017

*Toelichting door vragenstellers:*

*Modellen vertonen vaak uitschieters in de uitersten: kleine en juist heel grote woningen, woningen met een extreem lage of zeer hoge WOZ-waarde. Over de kleine woningen staat dat de modelspecificatie niet goed werkte, en dat daarvoor aanpassingen zijn gemaakt.*

4. Welke tests heeft de gemeente uitgevoerd om zich ervan te vergewissen dat ook voor deze woningen de juiste herbouwwaarde berekend werd?

**Antwoord:**

Zeer kleine en zeer grote woningen vallen buiten de oppervlakteklassen waarvoor herbouwkosten bepaald zijn. Deze woningen worden daarmee niet meegenomen in de berekening van de BSQ. Aan het aantal woningen waarop een BSQ is gebaseerd zijn voorwaarden gesteld (ten minste 5 woningen, en meer dan 50% van het totaal in de buurstraat) zodat de BSQ representatief is voor de buurstraat.

5. Op welke manier is de spreiding in uitkomsten per woningsoort (eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen) ) gecontroleerd? In het collegebesluit staat dat de hoogste BSQ zonder aftopping 67 was voor eengezinswoningen en 51 voor meergezinswoningen (appartementen). Welke verklaring heeft de gemeente voor dat verschil?

**Antwoord:**

Zie voor de beantwoording van het eerste deel van deze vraag het antwoord op vraag 2.

De herbouwkosten van een appartement zijn per m<sup>2</sup> doorgaans hoger dan de herbouwkosten van een eengezinswoning. Appartementen en eengezinswoningen hebben namelijk verschillende kenmerken, zoals de ontsluiting. Appartementen bevatten, in tegenstelling tot eengezinswoningen, een lift en/of trappenhuis. De herbouwkosten hiervan worden verdeeld over de appartementen. Eengezinswoningen hebben deze kosten niet. Verder zijn appartementen gemiddeld kleiner dan eengezinswoningen. Kleinere woningen hebben per m<sup>2</sup> hogere herbouwkosten (zie ook het antwoord op vraag 6). Daarnaast is de WOZ-waarde van een meergezinswoning per m<sup>2</sup> in dezelfde buurt(street) over het algemeen lager dan die van een eengezinswoning. Door de gemiddeld hogere herbouwkosten en gemiddeld lagere WOZ-waarde is de BSQ voor appartementen vaak lager dan voor eengezinswoningen.

*Toelichting door vragenstellers:*

*De gemeente onderscheidt 14 woningtypes. Ze stelt dat ze, door het opnemen van meerdere woningtypes, preciezer is in haar waardebeoordeling dan bijvoorbeeld de herbouwwaardemeter die al lange tijd wordt gebruikt door verzekeraars.*

6. Welk empirisch onderzoek heeft de gemeente gedaan om deze stelling te staven?

**Antwoord:**

De gemeente heeft geen empirisch onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft de uitgangspunten van de herbouwwaardemeter vergeleken met haar eigen methodiek. De herbouwwaardemeter hanteert vijf woningtypen. De gemeente

heeft (inmiddels) voor veertien woningtypen de herbouwkosten bepaald. Daarnaast gaat de herbouwwaardemeter uit van één woninggrootte. De woninggrootte heeft echter grote invloed op de herbouwkosten per m<sup>2</sup>. In de regel zijn kleinere woningen per m<sup>2</sup> namelijk duurder om te realiseren dan grotere woningen per m<sup>2</sup>. Elke woning omvat, ongeacht de grootte, onder meer ontsluiting, een meterkas, sanitair en een keuken. Bij kleine woningen worden de kosten hiervan toegerekend aan minder vierkante meters. De gemeente heeft de herbouwkosten daarom laten berekenen voor verschillende woninggrootten.

7. Op basis van welk criterium is besloten om de woningtypes te onderscheiden? De volgende types laten namelijk een nauwelijks meetbaar verschil zien in bouwkosten:
- i. Benedenwoning; Flat algemeen gemengd; Studentenwoning & Bejaardenwoning
  - ii. Portiekflat; Historische boven- of benedenwoning; Appartementen & Corridorflat
  - iii. Twee onder 1 kapwoning; Hoekwoning & Eindwoning.

**Antwoord:**

Belastingen onderscheidt bij de WOZ-waardering verschillende woningtypen. Bij de bepaling van de BSQ zijn dezelfde woningtypen gehanteerd. De BSQ wordt immers toegepast op de WOZ-waarde. Voor de in Amsterdam meest voorkomende woningtypen en grootten heeft de gemeente herbouwkosten laten bepalen. Ondanks verschillen in uitgangspunten liggen de herbouwkosten van enkele woningtypen inderdaad dicht bij elkaar.

*Toelichting door vragenstellers:*

*De modelmatige herbouwwaarde wordt berekend aan de hand van verklarende variabelen. Bij de gemeente is verreweg de belangrijkste factor het aantal vierkante meters, op afstand gevolgd door de WOZ-waarde en als laatste speelt de ligging slechts een minimale rol.*

8. Op welke manier rekent men met type daken, recente verbouwingen, zonnepanelen, kwaliteit van gebruikte materialen, kozijnen, afwerking e tutti quanti?

**Antwoord:**

Het bouwkostenbureau heeft standaard uitgangspunten per woningtype bepaald die aansluiten bij woningen in Amsterdam. Daarnaast is in de ramingen uitgegaan van hedendaagse regelgeving, onder meer ten aanzien van energieprestatie. Indien een woning aantoonbaar een (nog) betere energieprestatie heeft, bijvoorbeeld door zonnepanelen, wordt dit gecorrigeerd op de grondwaarde. De kwaliteit van een woning komt tot uiting in de hoogte van de WOZ. In de methodiek leidt een hogere WOZ ook tot hogere herbouwkosten. De hoogte van herbouwkosten is daarmee gerelateerd aan het kwaliteitsniveau. Als een verbouwing tot meer m<sup>2</sup> leidt, worden ook de herbouwkosten hoger.

9. Hoe gaat de gemeente om met historische, monumentale, luxe en/of grote bungalows, villa's, landhuizen en herenhuizen, nu de prijs per vierkante meter daarvan sterk kan verschillen?

**Antwoord:**

Voor grachtenpanden en historische beneden- en bovenwoningen zijn herbouwkosten bepaald. In de ramingen zijn toeslagen opgenomen voor de historische karakteristieken van deze woningen. Voor woningtypen of woninggrootten die beperkt voorkomen in de stad zijn geen herbouwkosten bepaald. Deze woningen worden dus ook niet meegenomen in de berekening van de BSQ. Voor deze woningen wordt de BSQ gebruikt die is berekend op de overige woningen in de buurtstraat. Zoals aangegeven zijn aan de berekening van de BSQ voorwaarden gesteld zodat de BSQ een representatief beeld geeft van de buurtstraat.

**De BSQ en de impact daarvan**

*Toelichting door vragenstellers:*

*Inmiddels staan er drie jaar aan BSQ's op de kaart die te vinden is op de gemeente website. Daaruit valt op te maken dat de BSQ's erg hard stijgen richting de 49%. Tussen twee perioden stijgt de erfpachtgrondwaarde heel hard. Een willekeurig voorbeeld is van een appartement dat iemand van een corporatie heeft gekocht en die er daarna €60.000 in heeft geïnvesteerd om de woning te verbeteren. De erfpachtgrondwaarde stijgt van €97.650 bij overstap naar €286.000 in 2019 (+193%). De BSQ blijkt van 31 naar 47 te zijn gestegen (+52%) en de WOZ van €350.000 naar €676.000 (+93%). De stijging van de erfpachtgrondwaarde blijkt te zijn:  $52\% + 93\% + 52\% * 93\% = 193\%$ .*

10. Deze percentages zijn eerder regel dan uitzondering. Hoe verklaart het college dat deze erfpachtgrondprijsstijgingen zo enorm toenemen? Vindt het college het acceptabel om burgers daarmee te confronteren? Zo ja, waarom? Zo nee, wat gaat het college doen om dit te voorkomen?

**Antwoord:**

Zoals u reeds aangeeft heeft de stijging van de grondwaarde twee oorzaken: de stijging van de WOZ-waarde en de stijging van de BSQ:

- Indien de WOZ-waarde toeneemt, neemt bij een gelijkblijvende BSQ, ook de grondwaarde toe. Een hogere WOZ-waarde vermenigvuldigd met dezelfde BSQ geeft immers een hogere grondwaarde.
- Hogere BSQ's zijn ontstaan doordat de WOZ-waarden de afgelopen jaren sterker zijn toegenomen dan de herbouwkosten. Als de WOZ-waarde sterker stijgt dan de herbouwkosten dan neemt de waarde van de grond (nog) sterker toe en stijgt de BSQ.

De ontwikkeling van de WOZ-waarde en de herbouwkosten, en daarmee de grondwaarde, zijn het gevolg van (externe) marktontwikkelingen. De methodiek is conform het vastgestelde beleid. Dat de grondwaarde harder kan stijgen dan de WOZ-waarde is inherent aan het beleid en daarmee ook voorzien. De grondwaarde die volgt uit de methodiek geeft een goede afspiegeling van de waarde van de grond op het betreffende moment en is daarmee acceptabel.

*Toelichting door vragenstellers:*

*In het informatiepakket gepresenteerd op de website van de gemeente worden alleen de drie opties voor overstap uitgerekend. Hoewel de gemeente beschikt over alle informatie om de vierde optie uit te rekenen – te weten: niets doen – laat ze dit na.*

**11.** Waarom wordt de vierde optie niet vermeld? Handelt de gemeente hiermee wel te goeder trouw nu zij gehouden is haar eigen burgers volledig te informeren over alle ter zake dienende opties?

**Antwoord:**

“Niets doen” houdt in: continuering van het huidige betaalregime en een bepaalde zekerheid, namelijk dat de erfpachter voortdurende erfpacht houdt en dat de onzekerheid pas ontstaat aan het einde van het tijdvak.

Hierbij heeft de erfpachter dan drie opties:

- a) accepteren van het gemeentelijke canonaanbod voor een nieuw 50-jarig, voortdurend tijdvak; of
- b) accepteren van het gemeentelijke canonaanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht aan het einde van het lopende tijdvak; of
- c) canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen voor een nieuw 50-jarig voortdurend tijdvak.

In optie a. en b. zal de canon worden vastgesteld mede op basis van:

- de rond het einde van het lopende tijdvak vast te stellen woningwaarde;
- het rond het einde van het tijdvak geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling bestaande woningen;
- het op het einde van het tijdvak geldende canonpercentage voor voortdurende resp. eeuwigdurende erfpacht.

De gemeente beschikt niet over de informatie hoe de woningwaarden en de canonpercentages zich zullen ontwikkelen. Ook kan de gemeente niet garanderen dat het huidige beleid grondwaardebepaling in de toekomst ongewijzigd blijft.

Bij optie c. geldt dat de deskundigen onafhankelijk zijn en veel vrijheid hebben bij het kiezen van een waarderingsmethodiek. De gemeente kan daarom niet voorspellen op welke wijze deze deskundigen te zijner tijd de canon zullen bepalen, en welke woningwaarden zij dan zullen hanteren. Vanwege deze onzekerheden beschikt de gemeente nu niet over de informatie die nodig is om de financiële consequenties van de optie “niets doen” uit te rekenen. Daarom worden de financiële consequenties van deze vierde optie niet in het informatiepakket opgenomen. De optie om te blijven in het oude stelsel, met de mogelijkheid tot canonherziening door drie deskundigen, wordt overigens expliciet genoemd op de campagnewebsite voor de Overstap.

*Toelichting door vragenstellers:*

*Als je naar de BSQ kaart gaat, kan je met je muis bewegen over een straat en dan lichten de huizen op die in dezelfde groep staan.*

**12.** Klopt het dat de huizen die oplichten in dezelfde BSQ zitten?

**Antwoord:**

Dit klopt. Dit zijn de eengezins- of meergezinswoningen gelegen in dezelfde buurtstraat. Op de oplichtende woningen is dezelfde BSQ van toepassing.

**13.** Op welke manier is de classificatie gemaakt? Zitten woningen met afgekochte erfpacht in dezelfde groep als woningen met niet-afgekochte erfpacht? Welk clusteringsalgoritme is gebruikt en wie heeft dat gecontroleerd?

**Antwoord:**

Deze classificatie is gemaakt op basis van buurtstraten. Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in één buurt valt. Hiervoor is de buurtindeling gebruikt van Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam.

De WOZ-waarde gaat uit van vol eigendom. De erfpachtrechtelijke bepalingen die op een object van toepassing zijn, hebben daarmee geen invloed op de hoogte van de BSQ. De woningen die binnen één buurtstraat vallen, kunnen dan ook verschillende erfpachtrechtelijke bepalingen hebben, zoals afgekochte en niet afgekochte canon.

Adviesbureau SEO heeft de berekening van de buurstraatquotes aan de hand van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten gecontroleerd, inclusief de toewijzing van de buurtstraat aan de erfpachtrechten. Op deze controle is een second opinion uitgevoerd door prof. Dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam. De berekening is akkoord bevonden.

**14.** Waarom krijgen burgers geen inzicht in individuele grondquotes zodat ze kunnen nagaan hoe de gemeente de betreffende Buurt-Straat-Quote heeft berekend?

**Antwoord:**

De wijze waarop BSQ's worden berekend is uitvoerig beschreven in het Grondwaardebeleid. Hiermee hebben erfpachters inzicht in de berekeningswijze. De BSQ-berekening voor de overstap is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 2014 of de WOZ-waarde met peildatum 2015 (de laagste van deze 2 waarden), en de achterliggende gegevens waarop deze WOZ-waarden zijn gebaseerd. Alleen de WOZ-waarde met peildatum 2015 is openbaar<sup>2</sup>. De WOZ-waarde met peildatum 2014 is niet openbaar en de achterliggende gegevens zijn evenmin openbaar. Hier rust (fiscale) geheimhouding op. De gemeente kan en mag deze gegevens niet verstrekken. Om zeker te zijn dat de BSQ's juist zijn berekend heeft de gemeente controles laten uitvoeren door adviesbureau SEO en prof. Dr. H.L.F. de Groot (zie ook het antwoord bij vraag 13).

---

<sup>2</sup> Zie "Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen". Op basis van deze wet zijn sinds 1 oktober 2016 de WOZ-waarden van woningen vanaf peildatum 2015 en verder openbaar beschikbaar via het WOZ-waardeloket.

*Toelichting door vragenstellers:*

*Op basis van "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en het delen van informatie over WOZ's en andere gegevens heeft een groep bewoners op IJburg geprobeerd om hun BSQ na te rekenen. Het gemiddelde van de woningen komt op 35% uit voor de gehele straat. Een deel van die straat heeft identieke percelen en jaarlijkse erfpacht van € 4.100 per jaar. Na toepassing van de rekenregels van de gemeente is per huis uitgerekend wat het aandeel is van de herbouwwaarde in de WOZ-waarde.*

15. Is het college bereid contact op te nemen met de bewonersgroep uit IJburg en de berekende grondwaardes per woning te verifiëren, en aan te geven welk huistype is toegepast in de berekening van de herbouwwaarde?

**Antwoord:**

De gemeente is bereid om de berekeningen van de bewonersgroep te beoordelen om zo te achterhalen waar eventuele verschillen ontstaan met de gemeentelijke berekening van de BSQ voor de betreffende buurtstraat. De gemeente kan en mag echter geen vertrouwelijke gegevens verstrekken die ten grondslag liggen aan de BSQ-berekening.

16. Ervan uitgaande dat een dergelijke spreiding per woning klopt voor identieke percelen met dezelfde erfpachtsituatie, welke verklaring heeft de gemeente voor de enorme verschillen per woning?

**Antwoord:**

De gemeente moet om deze vraag te kunnen beantwoorden, beschikken over de berekeningen van de bewonersgroep. Vanuit Grond en Ontwikkeling zal hierover contact met de bewonersgroep worden opgenomen.

17. Kan het college aan erfpachters garanderen dat de gehanteerde genormeerde residuele berekeningsmethode niet leidt tot onteigening van het bezit van Amsterdamse woningeigenaren? In het bijzonder, kan het college garanderen dat de berekeningsmethode nimmer zal leiden tot onbetaalbaarheid van de erfpacht door de huidige bezitters van de woning?

**Antwoord:**

Erfpacht is een gebruiksrecht. De erfpachter gebruikt - op grond van het erfpachtrecht - de grond en de opstallen van een ander (de gemeente) en heeft hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar. De erfpachter betaalt een vergoeding voor het gebruik van de grond en de opstallen (de canon) aan de grondeigenaar (de gemeente). De canon wordt in het voortdurende stelsel steeds voor een bepaalde periode, het tijdvak (veelal 50 jaar), vastgesteld.

Onderdeel van een voortdurend erfpachtrecht is dat de canon na afloop van het een tijdvak wordt herzien. Deze canonherzieningsbepaling is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Sinds het najaar van 2017 kan een woningverpachter met een voortdurend erfpachtrecht ook kiezen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.



De erfpachter van een voortdurend erfpachtrecht met woonbestemming (woning) heeft vier opties:

- a) in 2019 een aanvraag doen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht en overstappen tegen de (gunstige) overstapvoorwaarden die tot en met 31 december 2019 gelden;
- b) op een later tijdstip een aanvraag doen tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht tegen de dan geldende overstapvoorwaarden (actuele WOZ-waarde en de dan geldende overstapkorting);
- c) bij einde tijdvak: accepteren van het gemeentelijke canonaanbod voor een nieuw voortdurend tijdvak;
- d) bij einde tijdvak: canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen voor een nieuw voortdurend tijdvak.

Voor het bepalen van een nieuwe canon van een woning wordt door de gemeente - zowel bij de canonherziening einde tijdvak als bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht – gebruik gemaakt van de WOZ-waarde en de Buurtstraatquote (BSQ). Hiermee wordt invulling gegeven aan de algemeen aanvaarde genormeerde residuele berekeningsmethode. De genormeerde residuele berekeningsmethode wordt dus door de gemeente gebruikt voor de vaststelling van de vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond. Er is geen sprake van onteigening.

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. De gemeente is van mening dat het overstapaanbod dat wordt gedaan een redelijk aanbod is. Voor de bepaling van de hoogte van de gemeentelijke overstapaanbieding is gebruikgemaakt van het advies van een externe, onafhankelijke Grondwaardecommissie.

Indien de erfpachter het overstapaanbod van de gemeente – om welke reden dan ook - niet acceptabel vindt kan hij besluiten in het voortdurende erfpachtstelsel te blijven. In het voortdurende erfpachtstelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid om de canon voor een nieuw tijdvak te laten vaststellen door onafhankelijke deskundigen.

Toekomstige (on)betaalbaarheid van de canon door de huidige erfpachters hangt, naast de hoogte van de canon, vooral af van het huidige en toekomstige inkomen van erfpachters, maar ook van de woonlasten die voortvloeien uit bijvoorbeeld de hypothecaire financiering van het aankoopbedrag van de woning . De gemeente kan niet garanderen dat erfpachters in alle situaties hun canon kunnen betalen, bijvoorbeeld in situaties van toekomstig inkomensverlies of wanneer de woonlasten uit hoofde van de hypotheek in de toekomst sterk toenemen .

Het College vindt het belangrijk dat er een regeling is voor te grote canonsprongen voor individuele erfpachters als gevolg van een canonherziening einde tijdvak of overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Daarom hanteert de gemeente een beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak. Het beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld is bedoeld voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de canonherziening einde tijdvak of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de

woonlasten niet meer kan opbrengen. Het college beziet op dit moment of het wenselijk is dit beleid te verruimen.

### **De herbouwwaarde: hoe robuust is de benadering van de gemeente?**

*Toelichting door vragenstellers:*

*De gemeente hanteert een eigen model voor de herbouwwaarde. Dit model staat beschreven in het collegebesluit "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten". Het risico dat de gemeente neemt is dat ze het economische bezit van haar burgers waardeert en daar vervolgens haar eigen bezit (de blote eigendom van de grond) uit afleidt. Hiermee neemt de gemeente een enorme verantwoordelijkheid op zich. Ondertekenaars gaan niet in op een aantal cruciale kanttekeningen bij de splitsing van het gemeentebezit en het bezit van erfpachters ter zake waarvan de gemeente een aanzienlijk juridisch risico neemt. De vragen hieronder gaan over de manier waarop de gemeente de herbouwwaarde heeft bepaald.*

*De grootste kostenpost zijn de bouwkosten inclusief de funderingskosten. In bijlage 3 van het betreffende collegebesluit c.a. staat per woningtype een serie aan bouwkosten per vierkante meter. Die hebben een sterk dalend karakter: naarmate het aantal vierkante meter toeneemt nemen de herbouwkosten per vierkante meter sterk af.*

**18.** Op welke wijze zijn de gegevens in de bijlagen tot stand gekomen?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 2.

**19.** Per woningtype zijn heel weinig waarnemingen: tussen de drie en negen waarnemingen. Daar schat de gemeente een negatief exponentiële functie voor met drie parameters. Waarom kiest de gemeente voor deze benadering?

**Antwoord:**

De gemeente heeft herbouwkosten laten bepalen voor de in Amsterdam meest voorkomende woningtypen en grootteklassen. Bij enkele woningtypen komen vooral woningen voor in een beperkt aantal grootteklassen. Zie verder het antwoord op vraag 2.

*Toelichting door vragenstellers:*

*Een veel eenvoudiger en meer inzichtelijke manier om de bouwkosten te beschrijven is door de bouwkosten per vierkante meter te vermenigvuldigen met het aantal vierkante meter en daar een rechte lijn door te trekken. Zie de bijlage (Bijlage 1). De gemeente stelt dat ze een preciezere berekeningsmethode hanteert dan de verzekeraars met hun herbouwwaardemeter omdat ze meer woningtypes onderscheidt. Als we naar de resultaten kijken, dan verschillen de bouwkostenlijnen van de verschillende meerpersoonswoningen (appartementen) echter nauwelijks.*

- 20.** Heeft een audit of second opinion plaatsgevonden op de cijfers van het door de gemeente in de arm genomen bouwkostenbureau? Zo ja, wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**

Dit is niet gebeurd. Het ingeschakelde bouwkostenbureau is gerenommeerd en onafhankelijk. Wel hebben kostendeskundigen van de gemeente de ramingen beoordeeld.

- 21.** De formule die de gemeente gebruikt ter bepaling van de herbouwkosten is een constante vermeerderd met de een prijs per vierkante meter. Wat is de economische betekenis van die constante?

**Antwoord:**

De gekozen formule zorgt voor een vloeiende lijn waarbij de afwijking ten opzichte van de verschillende kostenramingen zo beperkt mogelijk is. De formules bevatten verschillende constanten. De constanten hebben geen directe economische betekenis, behalve dat met de formule voor elke woninggrootte binnen de bandbreedte de herbouwkosten kunnen worden bepaald.

- 22.** De constante ligt bij meergezinswoningen rond de € 33.000 en bij eengezinswoningen twee tot drie keer hoger. Kan het college dat verklaren?

**Antwoord:**

Voor verschillende woningtypen en voor verschillende woninggrootten zijn kostenramingen opgesteld. Voor elk woningtype is een specifieke formule bepaald die het verband tussen de ramingen zo nauwkeurig mogelijk benadert. Doordat de woningtypen en de woninggrootten verschillen, hebben de formules ook verschillende constanten.

- 23.** De variabele kosten per vierkante meter liggen bij meergezinswoningen aanzienlijk hoger (tussen de € 1600 en € 1800) dan bij eengezinswoningen (tussen de € 850 en € 1000). Hoe verklaart het college dat?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 22.

*Toelichting door vragenstellers:*

*De gemeente gaat uit van een opslag voor de kwaliteit afhankelijk van de WOZ per vierkante meter. Stel dat je een woning van zeer hoge kwaliteit hebt buiten het Centrum en Zuid. Dan heb je dus nauwelijks een correctie voor de kwaliteit.*

- 24.** Hoe kan het dat het college de correctie voor kwaliteit van de woning ophangt aan de locatie?

**Antwoord:**

De kwaliteitsopslag is gerelateerd aan de WOZ-waarde van de woning, en daarmee indirect aan de locatie. De kwaliteitsopslag is om twee redenen gerelateerd aan de WOZ-waarde: Duurdere woningen van het zelfde type hebben over het algemeen hogere kosten per m<sup>2</sup> als gevolg van een hoger kwaliteitsniveau. Daarnaast hebben woningen met een hogere WOZ-waarde over

het algemeen hogere bijkomende kosten, vooral vanwege hogere opslagen voor winst, risico en algemene kosten.

*Toelichting door vragenstellers:*

*Er is een opslag voor de locatie voor, zeg, hogere bouwkosten omdat bepaalde delen van de stad moeilijker te bereiken zijn. Deze correctie is in sommige wijken negatief gezet, zoals delen van Amsterdam Zuidoost.*

**25.** Waarom is de correctie voor locatie in sommige delen van Zuid-Oost (en mogelijk elders) negatief gesteld?

**Antwoord:**

De bouwlocatie heeft invloed op de hoogte van bouwkosten. Bouwen op centrumlocaties is over het algemeen duurder dan aan randen van de stad omdat onder meer de locaties minder goed bereikbaar zijn en de omvang van de bouwplaatsen beperkt is. Voor de bouwkostenramingen is uitgegaan van een gemiddelde bouwlocatie. Locaties die meer in het centrum liggen krijgen daarom een opslag, locaties die meer aan de randen liggen krijgen een afslag op de bouwkosten.

*Toelichting door vragenstellers:*

*De correctie voor tuin en dakterras is niet gebaseerd op de oppervlakte van de tuin of het dakterras, maar op de oppervlakte van de woning.*

**26.** Kan het college dat uitleggen?

**Antwoord:**

Hier is uit praktische overwegingen voor gekozen. Ook wanneer het aantal m<sup>2</sup> tuin of m<sup>2</sup> dakterras onbekend is, kunnen de herbouwkosten van een woning bepaald worden. De onderliggende aanname is dat er een positief verband bestaat tussen de grootte van de woning en de grootte van de tuin/het dakterras. Met andere woorden: uitgangspunt is dat een grotere woning ook een grotere tuin of dakterras heeft dan een kleinere woning.

*Toelichting door vragenstellers:*

*Onafhankelijk van het type woning wordt een standaard opslag genomen voor het opleveringsniveau. Dus voor een studentenwoning hetzelfde als voor een vrijstaande villa.*

**27.** Kan het college dat uitleggen?

**Antwoord:**

Hier wordt verwezen naar de correctie kwaliteit. De herbouwkosten zijn gebaseerd op het opleveringsniveau van nieuwbouwwoningen. Bestaande woningen kennen echter een uitgebreider afwerkingsniveau dan nieuwbouwwoningen. De kosten voor vloer-, plafond- en wandafwerking zijn daarom als een aparte toeslag toegevoegd aan de woningen. De opslag is gerelateerd aan de grootte van een woning. Immers een grotere woning, zoals een vrijstaande villa, bevat een groter vloer-, plafond- en wandoppervlak.

*Toelichting door vragenstellers:*

*De correctie 'projectgrootte' is niet een functie van de projectgrootte, maar een simpele ophoging voor woningen vanaf 115 vierkante meter.*

**28.** Kan het college dat uitleggen?

**Antwoord:**

Bij het bepalen van de herbouwkosten is uitgegaan van een gemiddelde projectgrootte van 30 woningen. Voor grotere eengezinswoningen is dit een relatief grote projectomvang. Aangezien het duurder is om een project met weinig woningen te realiseren, is de correctie projectgrootte toegepast.

Het bouwkostenbureau heeft het kosteneffect van kleinere projectgrootten inzichtelijk gemaakt. De daadwerkelijke projectgrootten zijn echter niet bekend voor alle woningen in Amsterdam. De gemeente heeft daarom aannames gedaan over de gemiddelde projectgrootte per woningtype. Op basis daarvan is een opslag per m<sup>2</sup> bepaald. Aangezien deze opslag voor verschillende woninggrootten beperkt verschilde, is voor de eenvoud één opslag gehanteerd.

*Toelichting door vragenstellers:*

*De gemeente waardeert de herbouwwaarde slechts op basis van een gering aantal meetpunten. Door aannames komen sommige woningen heel goed uit de berekening. Van andere huizen is duidelijk dat het niet mogelijk is de woningen te herbouwen voor de kosten die de gemeente raamt. Dan is er de facto sprake van onteigening.*

**29.** Welke mogelijkheden biedt het college om op te komen tegen een onteigening die schuilgaat in de berekeningsmethodiek van de herbouwwaarde?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 17.

**30.** Welke mogelijkheden biedt het college om op te komen tegen schuldenproblemen van woningbezitters die door het residueel 'rekenen' worden veroorzaakt?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 17.

---

**Burgemeester en wethouders van Amsterdam**

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris