Versie
13 december 2013

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

Varianten formule 1

Vernieuwing Amsterdamse Erfpacht

In relatie tot aanbieding gemeente en deskundigen oordeel

OGA

Inhoud

1	**Inleiding en werkwijze**	**3**
1.1	Werkwijze	3
2	**Taxatiemethoden deskundigen**	**6**
2.1	Methode A (tot ongeveer 2010 gebruikt)	6
2.2	Methode B (rond 2011-2012 gebruikt)	6
2.3	Methode C (sinds 2012 in gebruik)	7
2.4	Conclusie	8
3	**Verschil deskundigen, gemeente en formule**	**9**
3.1	Erfpachtinkomsten woningen in relatie tot totale erfpachtinkomsten	10
3.2	Advies	11
4	**Varianten**	**12**
4.1	Extra drempel	12
4.2	Cap	13
4.3	50/50 formule/buurtprijs	14
4.4	Verhogen drempel	15
4.5	Verlagen marginale grondquote	16
4.6	Introductiekorting bij CHET	17
4.7	Combinatie variant	18
4.8	Conclusie en advies	19
5	**Canonontwikkeling oud vs nieuw**	**21**
Bijlage 1	**Analyse rekenkamerrapport**	**22**
Bijlage 2	**Resultaten varianten**	**27**
2.1	Extra drempel	27
2.2	Cap	28
2.3	50/50 formule/buurtprijs	29
2.4	Verhogen drempel	30
2.5	Verlagen marginale grondquote	31
2.6	Korting bij CHET	32

1 Inleiding en werkwijze

Om de voorgestelde formule voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel op micro niveau te kunnen vergelijken met de aanbiedingen van de gemeente en het oordeel van de deskundigen zijn in deze rapportage zijn 146 voorbeelden met elkaar vergeleken. De uitwerking daarvan is zichtbaar in een 'puntenwolk'. Er zijn er varianten op de formule gemaakt waarbij telkens één parameter is gewijzigd en één variant wordt gegeven waarbij alle parameters gewijzigd zijn. Deze varianten zijn ook weer afgezet tegen de gemeentelijke aanbieding en het oordeel van de deskundigen. Naast de puntenwolk per variant zijn ook per variant de gevolgen op macroniveau inzichtelijk gemaakt.

In deze rapportage zijn de varianten statisch weergeven (bevroren op één gewijzigde parameter) en om met de verschillende parameters te kunnen spelen is ook een excel bestand meegestuurd waarin elke variant bijgestuurd kan worden.

De resultaten in deze rapportage zijn onder andere gebaseerd op 53 recente deskundigen taxaties waarbij ook een gemeentelijke aanbieding is gedaan. Het rekenkamerrapport ziet toe op een andere periode (circa 2006 tot en met 2008) en een steekproef van circa 90 dossiers. Het rekenkamerrapport is een fromeel gepubliceerde rapportage; De 53 waarnemingen zijn dat niet. De 53 waarnemingen zijn expliciet bedoeld om een interne afweging te maken om de formule aan te passen en geven een beeld van verschillen tussen het voorstel en recentere deskundigentaxaties en gemeentelijke aanbiedingen. Voor een analyse van de verschillen tussen de gemeentelijke aanbieding en het deskundigen oordeel uit het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 1.
Daarnaast zijn 93 voorbeelden geconstrueerd voor delen van de stad waarvoor geen recente CHET-procedures zijn geweest.

1.1 Werkwijze

In het vergelijken van de varianten zijn de volgende stappen doorlopen:
1 Genereren voorbeelden (hoofdstuk 1)
2 Analyse werkwijze deskundigen (hoofdstuk 2)
3 Analyse huidige voorstel (hoofdstuk 3)
4 Vergelijking huidig voorstel met deskundigen (hoofdstuk 3)
5 Opstellen en analyseren varianten (hoofdstuk 4)

Daarna wordt in hoofdstuk 5 nog ingegaan op het verschil tussen de canonontwikkeling in het huidige voorstel en het bestaande stelsel.

1.1.1 Genereren voorbeelden

De 146 voorbeelden zijn zo gekozen dat alle stadsdelen en zoveel mogelijk buurten vertegenwoordigd zijn in de steekproef. Er is gezocht naar voorbeelden waar zowel een gemeentelijke aanbieding is gedaan als een deskundig oordeel is gegeven, zodat de

verschillen goed vergeleken kunnen worden; deze voorbeelden bevinden zich in de stadsdelen Zuid, West en Oost. In de andere stadsdelen hebben nog geen CHET's plaatsgevonden waarbij zowel een gemeentelijke aanbieding is als een deskundigen oordeel heeft plaats gevonden. Voor deze stadsdelen zijn de gemeentelijke aanbieding en het deskundigen oordeel gegeneerd. De volgende twee batches zijn uit eindelijk geselecteerd:

1 Recente CHET's 2008-2013 waarvan zowel een gemeentelijke aanbieding als een deskundige rapport beschikbaar is (aantal 53), AB2000 en AB94 rechten.
2 Rechten waarvan het tijdvak binnen 22 jaar afloopt. Waarbij een gemeentelijke aanbieding en deskundige oordeel is gegenereerd op basis van de gegevens de eerste batch.

Ad. 1
Van de circa 740 rechten uit de periode 2008-2013 waarvan zowel een gemeentelijke aanbieding als een deskundigen aanbieding bekend is, zijn uiteindelijk 53 rechten geselecteerd. De overige rechten zijn afgevallen omdat deze zich vaak op nagenoeg dezelfde locatie bevonden en daarom geen extra informatie boden of er informatie in de gemeentelijke aanbieding of het deskundigen oordeel ontbrak ten behoeve van de analyse. De 53 bieden daarmee een zo representatief mogelijke steekproef van de rechten waarvan de gemeentelijke aanbieding en een deskundigen oordeel beschikbaar zijn.

Om de uitkomst van de formule te genereren is de WOZ-waarde (prijspeil 2012) gebruikt. De WOZ-waarde is gebruikt omdat voor de rechten die gevonden zijn geen recente transactiedata beschikbaar zijn die als input gebruikt kunnen worden voor de formule.

Ad. 2
Deze voorbeelden zijn geselecteerd naast de voorbeelden van bullit 1 om zo een representatieve steekproef over de hele stad te hebben. De voorbeelden bevinden zich in de stadsdelen Centrum, Noord, Zuid-Oost en Nieuw-West. De gegevens van de deskundigen uit batch 1 zijn gebruikt om deskundigen oordelen voor deze batch te maken. De deskundigen komen gemiddeld uit op een grondslag om de canon over te berekenen van 13%. In het model zijn de deskundigen oordelen altijd lager gemodelleerd dan de gemeentelijke aanbieding. De gemeentelijke aanbieding is gemaakt op basis van het grondprijsbeleid en is gelijk aan de aanbieding zoals die zou zijn als er in 2012/2013 sprake was van een CHET procedure. Bij de formule is weer de WOZ gebruikt als input. Voor deze rechten waren wel transactie data beschikbaar. Deze transactiedata zijn vergeleken met de WOZ waarden uit het betreffende jaar. Daaruit is gebleken dat de WOZ gemiddeld 4,4% lager ligt dan de transactieprijs (o.b.v. een sample van 53 rechten).

1.1.2 Analyseren huidige voorstel

Stap één in de analyse is geweest het vergelijken van het deskundigen oordeel met de recente gemeentelijke aanbieding en de formule. Hiervoor zijn de uitkomsten uit de batches 1 en 2 met elkaar vergeleken.

1.1.3 Opstellen en analyseren varianten

De tot nu toe voorgesteld formule bevat een aantal 'knoppen' (variabelen) die verandert kunnen worden. Met het aanpassen van deze knoppen kan de formule veranderd worden ten opzichte van twee autonome paden. De autonome paden zijn:

- De gemeentelijke aanbieding
- Het deskundigen oordeel

Er is gekeken of er nog een derde autonoom pad toegevoegd kon worden dat tussen de gemeentelijke aanbieding en het deskundigen oordeel in ligt. De basis hiervoor zou het rekenkamerrapport zijn waaruit blijkt dat circa 46% kiest voor het deskundigen oordeel. De puntenwolk die hieruit volgde was, samen met de punten van de overige twee autonome paden slecht leesbaar. Daarom is er bij de varianten voor gekozen om dit autonome pad weg te laten. Dit autonome pad is wel weergegeven bij de analyse van het huidige voorstel.

In hoofdstuk 4 is een aantal varianten beschreven en is gepresenteerd wat het effect is van de betreffende variant. De weergave in deze rapportage is echter statisch. Daarom is er een rekensheet meegestuurd waar aan de knoppen van de formule gedraaid kan worden zodat er zelf een formule kan worden samengesteld. De formule in deze rekensheet bevat alle knoppen van alle varianten waardoor alle mogelijke combinaties te maken zijn. Deze knoppen zijn:

- Verhogen drempel
- Extra drempel
- Verlagen marginale grondquote boven de drempel(s)
- Korting bij CHET / conversie
- Bovengrens (cap) per buurt
- 50/50 transactieformule/buurtprijsformule

Van de varianten extra drempel, verhogen drempel, verlagen marginale grondquote en korting bij CHET zijn zowel de micro als de macro gevolgen direct inzichtelijk gemaakt. Voor de varianten 50/50 formule/buurtprijs en cap is het niet mogelijk gebleken om op deze termijn het Rebel model aan te passen zodat ook de macro analyse gelijk gemaakt kan worden. De combinatie variant kan de micro en macro effecten inzichtelijk maken wanneer alleen de knoppen uit de eerst genoemde varianten worden gebruik. Wanneer de 50/50 formule/buurtprijs en de cap worden gebruikt worden alleen de micro effecten inzichtelijk gemaakt.

De berekeningen op macro effect zijn uitgevoerd met het model van adviesbureau Rebel. Het model is echter aangepast om ook een extra drempel inzichtelijk te kunnen maken. Deze aanpassingen zijn echter niet gecontroleerd door Rebel. Rebel kan dan ook niet verantwoordelijk worden gehouden voor het model zoals dat nu wordt geleverd. Rebel zal komende weekweek nog een check uitvoeren op de uitkomsten op macro niveau.

2 Taxatiemethoden deskundigen

Voordat er gekeken wordt naar de verschillen tussen de gemeentelijke aanbieding en het oordeel van de deskundigen op basis van 146 voorbeelden wordt hieronder ingegaan op de taxatiemethoden die de deskundigen de afgelopen jaren gehanteerd hebben (en waarvan een aantal voorbeelden meegenomen is in de puntenwolk). Ook de reactie van de gemeente hierop in het kader van hoor en wederhoor bij het vaststellen van de rapporten wordt beschreven.

2.1 Methode A (tot ongeveer 2010 gebruikt)

De taxateur schat de waarde van de woning in (zonder expliciete opgave van referentieobjecten). Hij neemt als grondwaarde 22% à 23% van de woning (zonder dit percentage te beargumenteren), verlaagt deze grondwaarde met een depreciatie van 40% (zonder dit percentage te beargumenteren), en vermenigvuldigt deze verlaagde grondwaarde met het canonpercentage van de ASRE (Amsterdam School of Real Estate), wederom zonder dit percentage te beargumenteren.

De in de NLVE-zaak en in de zaak-Honnebier vernietigde taxatierapporten waren alle op deze wijze opgesteld. Sindsdien wordt deze methode nagenoeg niet meer gebruikt.

2.2 Methode B (rond 2011-2012 gebruikt)

Na het NLVE-vonnis uit 2009 waren taxateurs enige tijd zoekende. In die jaren zijn enkele rapporten op de volgende manier opgebouwd:

- aan de hand van de actuele marktwaarde en de stichtingskosten wordt de grondquote van het erfpachtrecht bepaald
- vervolgens wordt de helft van de waardestijging tussen 1985-2009 van de marktwaarde afgehaald (de aldus ontstane gemiddelde historische marktwaarde, zonder correctie voor inflatie, bedraagt ca. 47% van de actuele marktwaarde)
- vervolgens wordt deze gemiddelde historische marktwaarde vermenigvuldigd met de actuele grondquote
- deze gemiddelde historische grondwaarde wordt verlaagd met een depreciatie van 40%
- deze verlaagde gemiddelde historische grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat als volgt tot stand is gekomen:
  - de gemiddelde 10-jrs staatsrente over 1985-2009 wordt verminderd met de AB2000-indexatie ("inflatie -/- 1%") over die periode
  - vervolgens wordt dit canonpercentage verlaagd met 20% tot 30% wegens "eigen grond correctie" (voor meer informatie hierover zie paragraaf 2.4)
  - dit canonpercentage wordt gebruikt voor de (nagenoeg niet gekozen) 10-jaar vaste canon

- het canonpercentage voor de (meestal gekozen) indexcanon wordt vervolgens berekend middels een afslag op de 10-jaar vaste canon

Veel gegevens (zoals de referentie objecten en de depreciatiefactor) zijn verbaal onderbouwd; het canonpercentage is ook cijfermatig onderbouwd.

Deze methode is voor tientallen taxatierapporten gebruikt. De gemeente had hierbij ernstige inhoudelijke bezwaren (geuit in het kader van hoor en wederhoor). Uiteindelijk hebben deze bezwaren ertoe geleid, dat taxateurs in 2012 van deze methode zijn afgestapt.

De belangrijkste kritiek van de gemeente was:

- de referentie objecten betroffen zowel eigen grond als erfpacht (uit het prijsverschil tussen de referentie objecten blijkt niet het door taxateurs opgevoerde verschil van ca. 20%). Vervolgens wordt het canonpercentage echter met 20% verlaagd om "van eigen grond naar erfpacht" te komen
- Het nemen van een 25-jrs gemiddelde is arbitrair en niet onderbouwd
- De (overigens fictief bepaalde) 1985-grondwaarde wordt niet geïndexeerd naar prijspeil 2009, zodat het gemiddelde (qua prijspeil) "appels met peren vergelijkt"
- De taxateur herleiden het canonpercentage uit het langjarig gemiddelde op 10-jr vaste staatsleningen. Vervolgens herleidt deze naar canon, door deze te corrigeren voor de karakteristieken van de Amsterdamse indexcanon: inflatie -/- 1%.. Hij gebruikt deze echter voor de 10-jr vaste canon, hoewel deze niet gecorrigeerd wordt voor inflatie -/- 1%. Vervolgens berekent hij het canonpercentage voor de indexcanon middels een afslag hierop. Het canonpercentage wordt aldus 2x gecorrigeerd voor de AB2000-indexatie.
- Het gebruik van 40% depreciatie is in de ogen van de gemeente onvoldoende onderbouwd.

2.3 Methode C (sinds 2012 in gebruik)

Nadat taxateurs (stilzwijgend) de hiaten in bovenstaande methode erkenden, zijn zij op een nieuwe methode overgestapt (die momenteel nog steeds wordt gebruikt).
Deze is nu als volgt:

- aan de hand van de actuele marktwaarde en de stichtingskosten wordt de residuele grondwaarde van het erfpachtrecht bepaald (op basis van – zo mogelijk – referentie objecten op eigen grond)
- vervolgens wordt hier 19% (of 21%) BTW uit gehaald
- vervolgens wordt er ca. 30% "waarde opvolgende tijdvakken" uit deze grondwaarde gehaald, om de eigengrondwaarde te herleiden naar erfpachtwaarde
- deze erfpachtgrondwaarde wordt verlaagd met een depreciatie van 40%
- deze verlaagde erfpachtgrondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat als volgt tot stand is gekomen:
  - de gemiddelde langlopende staatsrente over 1961-2010 wordt verminderd met de (volle) inflatie (dus niet "inflatie -/- 1%") over die periode
- Veel gegevens (zoals de referentie objecten en de depreciatiefactor) zijn verbaal onderbouwd; het canonpercentage is ook cijfermatig onderbouwd.

De gemeente heeft tegen deze methode de volgende bezwaren (geuit in het kader van hoor en wederhoor):

- de referentie objecten zijn exclusief BTW; het is dan onlogisch om uit die referentieprijs toch nog eens 19% of 21% BTW te halen
- de 30% "verschil eigen grond versus erfpacht" is weliswaar op een theoretische exercitie, maar niet op marktwaarnemingen gebaseerd
- Het gebruik van 40% depreciatie is in de ogen van de gemeente nog steeds onvoldoende onderbouwd
- De bepaling van het canonpercentage is onjuist: omdat de AB2000 indexcanon niet met de volle inflatie, maar met de inflatie -/- 1% wordt geïndexeerd, is het niet logisch om de gemiddelde staatsrente met de volle inflatie te verlagen, maar zou deze met de "inflatie -/- 1%" moeten worden verlaagd om het canonpercentage te corrigeren voor de AB2000-indexatie

Deze bezwaren van gemeentelijke zijde zijn (tot nu toe) niet serieus genomen door de taxateurs. Bij hoor en wederhoor gaan zij inhoudelijk niet in op de argumenten, maar verwijzen zij slechts naar het standaardverhaal dat zij bij ieder taxatierapport voegen (waarin de gemeentelijke vragen niet beantwoord worden).

2.4 Conclusie

De deskundigen hebben de afgelopen jaren verschillende methoden gehanteerd om te komen tot het deskundigen oordeel. De uitkomsten hiervan zijn redelijk constant. De grondslag waarover de canon wordt berekend ligt telkens tussen de 10% en 15% van de totale waarde van de woning. De locatie van de woning lijkt hierop weinig invloed te hebben.

De gemeente/OGA plaatst nog steeds veel kritische kanttekeningen bij de methodiek van de taxateurs, maar heeft afgezien van het juridisch aanvechten van de methodiek omdat:

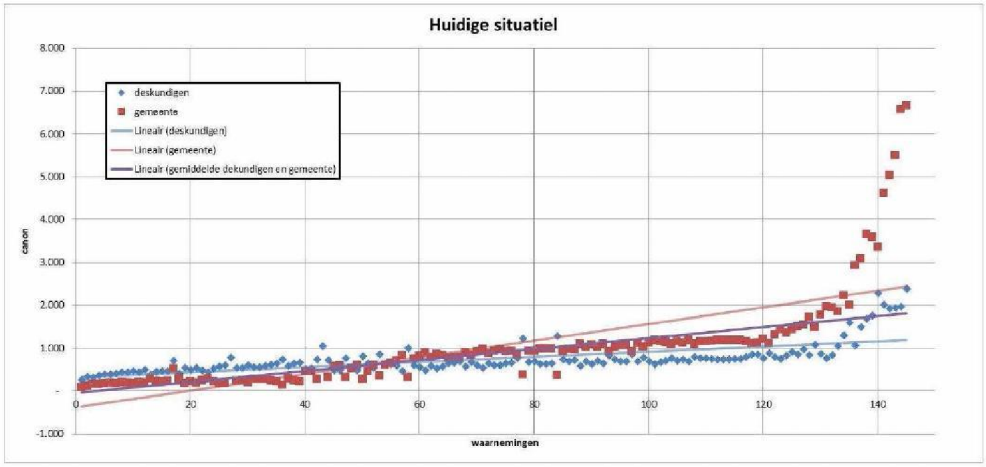
- niet de taxateur(s), maar de erfpachter gedagvaard zou moeten worden;
- de rechter slechts marginaal toetst, dat wil zeggen alleen op de procedure en zorgvuldigheid en niet op de technisch inhoudelijke aspecten;
- publicitair het verwijt zal worden gemaakt dat de gemeente hogere canoninkomsten wenst (in plaats van het eigenlijke argument; goede taxatierapporten met een redelijke canon).

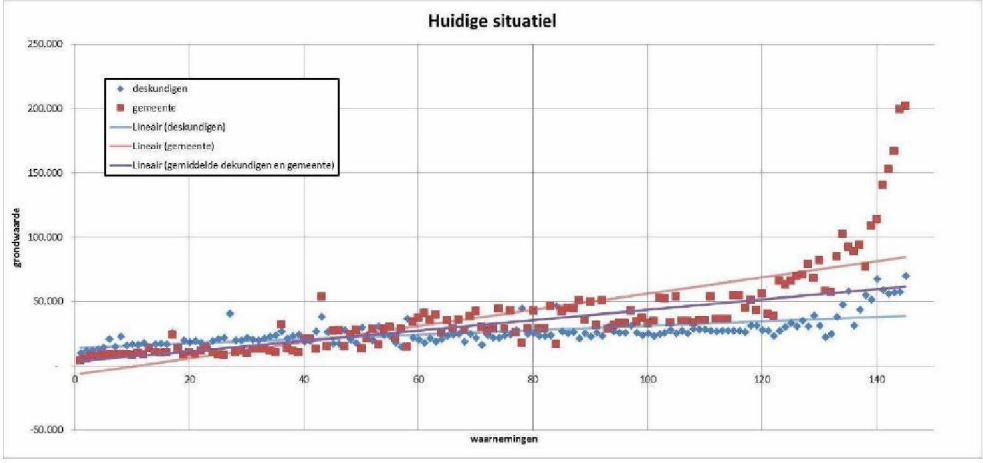
In de ogen van het OGA is de door de deskundige bepaalde canon dan ook dikwijls onredelijk laag maar is daar moeilijk wat aan te doen.

3 Verschil deskundigen, gemeente en formule

Uit de vergelijking op micro niveau tussen de deskundigen, de gemeente en de formule op basis van het huidige voorstel zijn de volgende dingen gebleken:

- De deskundigen hanteren gemiddeld een 32% lagere grondslag om de canon over te berekenen dan de gemeentelijke grondslag. Het verschil wordt voornamelijk verklaard door de verschillende afslagen die de deskundigen hanteren (zie hoofdstuk 2), daar waar de gemeente alleen de grondwaarde deprecieert.
- Het verschil tussen de WOZ waarde en de door de deskundigen gehanteerde marktwaarde is gemiddeld 2%.
- Het verschil tussen de deskundigen en de gemeentelijke aanbieding is groter dan de uitkomst van het rekenkamerrapport. De verklaring hiervoor is dat in het rekenkamerrapport 46% van de erfpachters de gemeentelijke aanbieding accepteert en er in deze analyse van wordt uitgegaan dat 100% gaat voor het deskundigen oordeel.
- De verschillen tussen de gemeentelijke aanbieding en de formule enerzijds en het deskundigen oordeel anderzijds verschilt per buurt / stadsdeel. De deskundigen komen uit op een redelijk constante quote over de hele stad waar die van de gemeente fluctueert.





3.1 Erfpachtinkomsten woningen in relatie tot totale erfpachtinkomsten

Momenteel is ca. 50% van de woningen in de stad corporatiebezit, 35% koopwoning en 15% markthuur. De 35% koopwoningen, waarvan een substantieel deel ook nog op eigen grond staat, maken *momenteel* een relatief klein deel uit van het erfpachtresultaat, maar dat aandeel groeit wel.

Een reden hiervoor is dat de sinds 1998 gesplitste en verkochte voormalige corpo-woningen door de corporaties goedkoop zijn afgekocht voor 50 jaar (afkoopsommen zijn in SFV gegaan) dus deze woningen zitten tot 2050 niet meer in het erfpachtresultaat (ruim. 20.000 woningen). Verder zijn er relatief veel woningen waarvan de canon voor vele decennia is vooruitbetaald (canons hiervoor komen ook pas weer vanaf 2035-2060 in het erfpachtresultaat terecht).

Een globale inschatting is, dat van de huidige canoninkomsten van ca. € 90 miljoen per jaar:

- ca. € 20-25 miljoen → corporatiebezit
- ca. € 40-50 miljoen → commercieel vastgoed, niet-wonen
- ca. € 15 miljoen → koopwoningen
- ca. € 5-10 miljoen → markthuurwoningen

Van het erfpachtresultaat (€ 45 miljoen algemene dienst + 25 miljoen SFV) is de herkomst gemiddeld genomen globaal:

- ca. € 30 miljoen → corporatiebezit (5 miljoen alg dienst + 25 miljoen SFV)
- ca. € 20-25 miljoen → commercieel vastgoed, niet-wonen
- ca. € 10 miljoen → koopwoningen
- ca. € 5 miljoen → markthuurwoningen

Kortom, de koopwoningen zorgen momenteel voor ca. 20% van de erfpachtinkomsten. Dit aandeel neemt pas in de toekomst sterk toe doordat:

- vanaf 2035 veel afgekochte woningen in de CHET komen

- veel (vm.) corporatie woningen particulier (zijn ge)worden en dus op termijn in het erfpachtstelsel voor wonen zullen vallen
- de waardegroei (en dus de stijging bij CHET) van niet-woonfuncties tegenvalt, waardoor het aandeel van niet-wonen in het erfpachtresultaat relatief zal dalen

3.2 Advies

Het verschil tussen deskundigen en de gemeente kan voornamelijk door twee oorzaken worden verklaard. Enerzijds de verschillende afslagen die de deskundigen hanteren ten opzichte van de gemeente. Anderzijds het gebruik van een -relatief- vaste verhouding van de grondslag voor de canon en de waarde van de woning van de deskundigen en de fluctuerende verhouding van de gemeente. De stelling van het OGA is dat in het oordeel van de deskundigen de residuele grondwaarde slechts in geringe mate tot uiting komt. Aanvechten van de deskundigenrapporten is publicitair lastig en bijzonder (onevenredig) voor de erfpachters die het betreft. Wellicht kan het laten vaststellen van de grondquote of grondwaarden van verschillende buurten voor bestaand erfpacht door een onafhankelijke groep deskundigen de discussie met de taxateurs open breken. Daarom wordt geadviseerd om een groep van deskundigen te laten adviseren over marktconforme grondwaarden over de stad.

4 Varianten

In dit hoofdstuk zijn verschillende varianten beschreven waarmee de uitkomst van de formule kan worden 'bewogen' in verhouding tot de drie autonome paden. De eerste vijf varianten zijn opgesteld zodat er door middel van het wijzigen van één onderdeel van de formule een verandering van de uitkomst plaats vindt. Tenslotte is er een variant beschreven waarin alle vijf de voorgestelde varianten samen komen. In dit hoofdstuk zijn de varianten telkens 'bevroren' gepresenteerd. Om varianten te kunnen combineren is een Excel bestand mee geleverd met daarin de puntenwolken op basis van de 146 voorbeelden. De verschillende varianten zijn:

- Extra drempel
- Bovengrens (cap) per buurt
- 50/50 formule transactieprijs/buurtprijs
- Verhogen drempel
- Verlagen marginale grondquote
- Korting bij CHET
- Combinatie variant

Per variant is elke keer met een gele arcering aangegeven welke wijziging is gehanteerd. Daaronder staan voor alle varianten, behalve de 50/50 en de cap, de macro effecten weergegeven. De puntenwolk en de cash flow voor de eerste 10 jaar per 10 jaar is weergeven in bijlage 2.

4.1 Extra drempel

Een extra drempel van bijvoorbeeld € 2.000 tot € 2.500 met een quote van bijvoorbeeld 1/2. Hierdoor treedt de marginale grondquote van 7/10 later in werking. De canons komen daardoor lager uit dan in het voorstel.

Effect
De canons van alle woningen met een waarde per m² hoger dan € 2.000 dalen ten opzichte van de huidige formule. Afhankelijk van de gekozen drempel en factor varieert het effect.

Extra drempel		
	drempel	*factor*
Meergezinswoningen	€ 2.105	1/20
Eengezinswoningen	€ 1.605	1/20
extra drempel	€ 500	1/2
boven de drempels		7/10

Budgetneutraliteit (in miljoenen)				
Scenario	*huidig stelsel*	*voorstel*	*verschil*	
Laag	4.470	4.416	-54	-1%
Midden	4.603	4.213	-390	-8%
Hoog	5.076	4.485	-591	-12%

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 50	7%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	56		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	90		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	-€ 44	-5%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	20		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	34		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*

Voordelen

- Locatie blijft bepalende factor in canonbepaling
- Vertraagt het op laten lopen van de grondwaarde door niet meteen over te gaan naar hogere marginale grondquote
- Wolk wordt verlaagd
- Prikkel om via investeringsaftrek of andere trucs onder de drempelwaarde te komen wordt kleiner

Nadelen

- Formule wordt ingewikkelder (achter de schermen / in de Algemene Bepalingen; niet voor de invuller/app-gebruiker)
- Er ontstaat een verschil met de residuele grondprijzen (recente CHET's, aanbiedingen van gemeente en uitgiften betalen dan (eenmalig) meer)

4.2 Cap

Op basis van de gemiddelde grondwaarde per vierkante meter van de buurt kan een begrenzing of 'cap'aan de bovenkant (cap) worden gemaakt. De cap kan bijvoorbeeld +15% zijn van de gemiddelde grondwaarde van de buurt. Hierdoor worden uitschieters in de wolkwolk vermeden.

Effect

De bovenkant van de wolk wordt verlaagd. Afhankelijk van de keuze voor de hoogte van de begrenzing wordt meer of minder verlaagd.

Cap			
		drempel	*factor*
Meergezinswoningen		€ 2.105	1/20
Eengezinswoningen		€ 1.605	1/20
boven de drempels			7/10
Canon is maximaal	15%	boven Grondprijsbeleid	

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 97	13%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	51	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	95	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	€ 55	6%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	15	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	39	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	

Voordelen

- Uitschieters worden vermeden
- Simpele en begrijpelijke oplossing

Nadelen

- De woningen in een buurt met een waarde (ver) boven de cap betalen, bijna, dezelfde canon als woningen vlak onder de cap
- De gemeente moet jaarlijks de cap vaststellen op basis van de waarde van de buurt
- Er ontstaat een verschil met de residuele grondprijzen (recente CHET's en uitgiften betalen dan meer)
- Het nieuwe stelsel voorkomt minder speculatie met nadelige gevolgen voor de woningmarkt doordat voor woningen op een duurdere dan gemiddelde plek in een buurt niet de marktconforme grondprijs wordt afgerekend maar een lagere door middel van de cap waardoor deze 'overwaarde' bij de erfpachter komt.
- Mocht de cap worden afgeschaft of opgehoogd worden erfpachters benadeeld die woningen hebben gekocht waarvan de canon 'gecapt' is. Zij hebben namelijk meer betaald voor de woning omdat de canon (en dus de maandlasten) lager was en met het afschaffen van de cap vervalt die verlaging en is de woning dus minder waard.

4.3 50/50 formule/buurtprijs

De helft van de hoogte van de canon wordt bepaald door de formule en de helft door de gemiddelde grondprijs in de buurt. Hierdoor wordt de kans op uitschieters kleiner omdat de transactieprijs een kleinere rol in de formule speelt. De verhouding zou ook anders gekozen kunnen worden.

Effect

Door de buurtquote voor de helft mee te laten tellen in de formule wordt de canon minder gebaseerd op de individuele waarde van woning maar ook, voor de helft, door de waarde van de buurt. Hierdoor zal er meer lijn ontstaan tussen de verschillende canons in de buurt.

50/50			
		drempel	*factor*
Meergezinswoningen		€ 2.105	1/20
Eengezinswoningen		€ 1.605	1/20
boven de drempels			7/10
Grondprijsbeleid heeft	50%	invloed op de canon	

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	-€ 35	-5%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	74		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	72		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	-€ 112	-12%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	25		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	29		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*

Voordelen

- Locatie blijft rol spelen in de canonbepaling
- Uitschieters worden minder heftig

Nadelen

- Formule wordt ingewikkelder (niet alleen achter de schermen, maar ook de app-gebruiker moet meer informatie invullen)
- De gemeente moet jaarlijks onderdeel van de formule vaststellen. Indien hierbij geen deskundigen bij betrokken zijn kan dit tot leiden tot juridische procedures met een onzekere uitkomst waarbij alsnog deskundigen een rol kunnen krijgen (dit is eigenlijk niet te combineren met transactiemoment)
- Er ontstaat een verschil met de residuele grondprijzen (recente CHET's en uitgiften betalen dan meer)
- Vraagt andere wijze van doorrekening Rebel.
- Het nieuwe stelsel voorkomt minder speculatie met nadelige gevolgen voor de woningmarkt

4.4 Verhogen drempel

Door de drempel te verhogen gaat de marginale grondquote later gelden. Hiermee worden de canons lager wanneer de transactieprijzen boven de drempelwaarde in de voorgestelde formule liggen.

Effect

De marginale grondquote gaat later in en heeft daarmee minder effect op de canon. Deze variant heeft het grootste effect voor woningen in buurten vlak boven de huidige drempel.

Drempel verhogen		
	drempel	*factor*
Meergezinswoningen	€ 2.316	1/20
Eengezinswoningen	€ 1.816	1/20
boven de drempel		7/10

Budgetneutraliteit (in miljoenen)				
Scenario	*huidig stelsel*	*voorstel*	*verschil*	
Laag	4.229	3.948	-281	-7%
Midden	4.333	3.781	-552	-13%
Hoog	4.822	4.015	-807	-17%

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 95	13%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	53	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	93	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	€ 7	1%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	20	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	34	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	

Voordelen
- Wolk wordt verlaagd
- Wolk wordt ingedikt aan de onderkant

Nadelen
- Aanpassing heeft bij verschillende woningprijzen groter of minder groot effect
- Er ontstaat een verschil met de residuele grondprijzen (recente CHET's en uitgiften betalen dan meer)
- Voor woningen in het lage middensegment (bv. Slotervaart) wordt de grondwaarde onwaarschijnlijk laag.

4.5 Verlagen marginale grondquote

Door de marginale grondquote te verlagen telt de transactieprijs boven de drempel minder mee.

Effect
Door het verlagen van de marginale grondquote telt het bedrag boven de drempel minder mee. Dit heeft vooral effect in buurten met waarden boven de drempel doordat de marginale grondquote zwaarder weegt bij duurdere woningen. Hoe hoger de waarde boven de drempel hoe groter het effect.

Verlagen marginale grondquote		
	drempel	*factor*
Meergezinswoningen	€ 2.105	1/20
Eengezinswoningen	€ 1.605	1/20
boven de drempel		13/20

Budgetneutraliteit (in miljoenen)				
Scenario	*huidig stelsel*	*voorstel*	*verschil*	
Laag	4.470	4.282	-188	-4%
Midden	4.603	4.157	-446	-10%
Hoog	5.076	4.351	-725	-14%

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 0	-0%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	72	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	74	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	-€ 99	-11%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	28	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	25	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	

Voordelen
- Wolk wordt verlaagd
- Communicatie over 'afroming 'door gemeente wordt iets eenvoudiger

Nadelen
- Aanpassing heeft bij verschillende woningprijzen groter of minder groot effect
- Er ontstaat een verschil met de residuele grondprijzen (recente CHET's en uitgiften betalen dan meer)

4.6 Introductiekorting bij CHET

In deze variant wordt de erfpachter een korting aangeboden. De canon die wordt aangeboden ligt onder het niveau van de deskundigen zoals dat uit de analyse is gebleken. Hiermee wordt het voorstel voor de zittende erfpachter financieel aantrekkelijk gemaakt.

Effect
Zittende erfpachters zullen de aanbieding van de gemeente vergelijken met die van deskundigen. Door de erfpachter een éénmalige korting te bieden die geldig blijft tijdens zijn of haar woonduur na CHET-datum wordt de erfpachter een aantrekkelijk aanbod gedaan in relatie tot zijn of haar woonlasten.

Eenmalige korting bij conversie		
	drempel	*factor*
Meergezinswoningen	€ 2.105	1/20
Eengezinswoningen	€ 1.605	1/20
boven de drempel		7/10
Canonkorting bij conversie		25%

Budgetneutraliteit (in miljoenen)				
Scenario	*huidig stelsel*	*voorstel*	*verschil*	
Laag	4.470	4.535	65	1%
Midden	4.603	4.399	-204	-4%
Hoog	5.076	4.605	-471	-9%

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 54	7%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	59	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	87	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	-€ 52	-6%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	20	*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*	
	34	*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*	

Voordelen

- De huidige erfpachters gaan niet meer canon betalen bij CHET (in vergelijing met een door deskundige bepaalde canon)
- De financiele gevolgen voor de gemeente zijn zeer beperkt omdat de canon slechts tijdelijk, tot eerste transactie na CHET-datum, lager zijn
- De woningwaarde wordt eerder positief dan negatief beïnvloed omdat de canon bekend en laag is.
- Het systeem van het voorstel wordt niet aangetast

Nadelen

- Een korting kan bij anderen als oneerlijk en onredelijk overkomen
- De tegenstanders zullen de uitkomsten zonder introductiekorting vergelijken

4.7 Combinatie variant

In deze variant zijn alle hierboven genoemde knoppen bewogen. Dat zijn de drempelwaarde, de marginale grondquote, de verhouding waarin de gemiddelde grondwaarde in de buurt meetelt en het opnemen van een maximale canon per buurt doormiddel van een cap.

Effect

Het effect hangt af van welke variabelen worden gekozen en is een combinatie van de de hierboven beschreven effecten.

Combinatie van aanpassingen		
	drempel	*factor*
Meergezinswoningen	€ 2.105	1/20
Eengezinswoningen	€ 1.605	1/20
extra drempel	€ 400	1/2
boven de drempels		7/10
Canonkorting bij conversie		25%

Budgetneutraliteit (in miljoenen)				
Scenario	*huidig stelsel*	*voorstel*	*verschil*	
Laag	4.470	4.404	-66	-1%
Midden	4.603	4.228	-375	-8%
Hoog	5.076	4.469	-607	-12%

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 120	16%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	46		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	100		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	€ 53	6%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	16		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	38		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*

Voordelen

- Door de extra drempel loopt de grondquote minder hard op
- De introductiekorting verlaagt de canon tot onder de canon die deskundigen bepalen voor het grootste aantal

Nadelen

- Zie nadelen bij extra drempel en introductiekorting

4.8 Conclusie en advies

Het is mogelijk om de formule aan te passen en deze zo te modelleren dat het voorstel voor de zittende erfpachters een goed voorstel is. In alle gevallen betekent dit dat de gemeente rekening moet houden met minder inkomsten ten opzichte van het huidige beleid zoals dat is berekend door Rebel op basis van de uitkomsten van het rekenkamerrapport. Gezien de uitkomsten van de analyse op microniveau is het echter de vraag of het uitgangspunt van het rekenkamerrapport representatief is voor de toekomst, uitgaande van de huidige situatie. Bovendien zullen deskundigen in de toekomst in de praktijk altijd een lagere canon vaststellen dan de gemeente, ook bij een introductiekorting. Met andere woorden: het louter gebruiken van de getallen uit het rekenkamerrapport leidt mogelijk tot een te optimistische schatting van de toekomstige inkomsten in het huidige stelsel.

Aanpassing van de formule of financiële tegemoetkoming in andere zin leidt op macroniveau tot lagere inkomsten voor de gemeente. Dit effect is betrekkelijk, omdat:

a canoninkomsten uit woningen slechts een beperkt deel van de totale erfpachtinkomsten vormen
b het zich pas op lange termijn voordoet en zeker niet de eerstkomende 10 jaar

c de financiële tegemoetkoming (introductiekorting) een eenmalige kostenpost is die zich in het vervolg niet meer voordoet.

Geadviseerd wordt om te kiezen voor een combinatie van varianten. Door gebruik te maken van een extra drempel (voorstel is € 400 met een factor van ½) wordt erfpachters in het nieuwe systeem gemiddeld een lagere canon aangeboden dan in het voorstel dat er nu ligt. Door deze variabele te combineren met een eenmalige korting (voorstel is 25%) waarmee zittende erfpachters in het nieuwe systeem goedkoper uit zijn dan in het huidige systeem met deskundigen, wordt een aantrekkelijk voorstel gedaan aan de huidige erfpachters. Op deze manier wordt het voorstel én aantrekkelijker voor de zittende erfpachter én wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals deze 3 juli 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

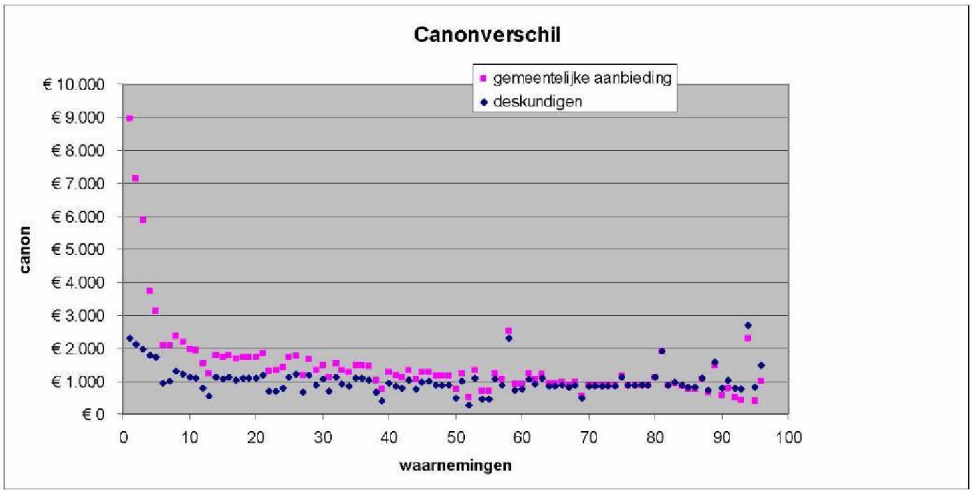
Veel lager gaan zitten met de formule gaat druk zetten op huidige rechten die zullen ook willen overstappen op nieuwe AB's met nieuwe canons als er veel rechten zijn waarvan de canon conform de formule lager is dan de canon die ze op dat moment hebben. Dit heeft een direct effect op de begroting vanwege lagere canons of het eventueel terugbetalen van de afkoopsom.

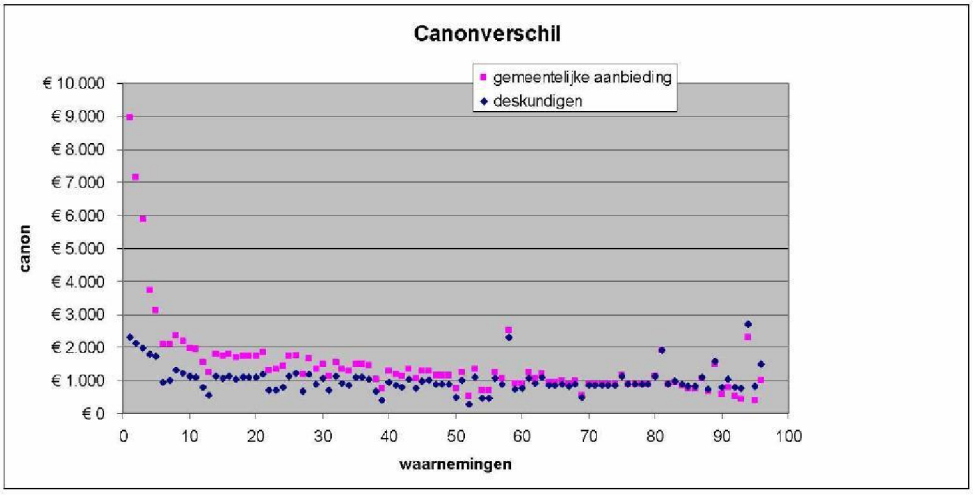
5 Canonontwikkeling oud vs nieuw

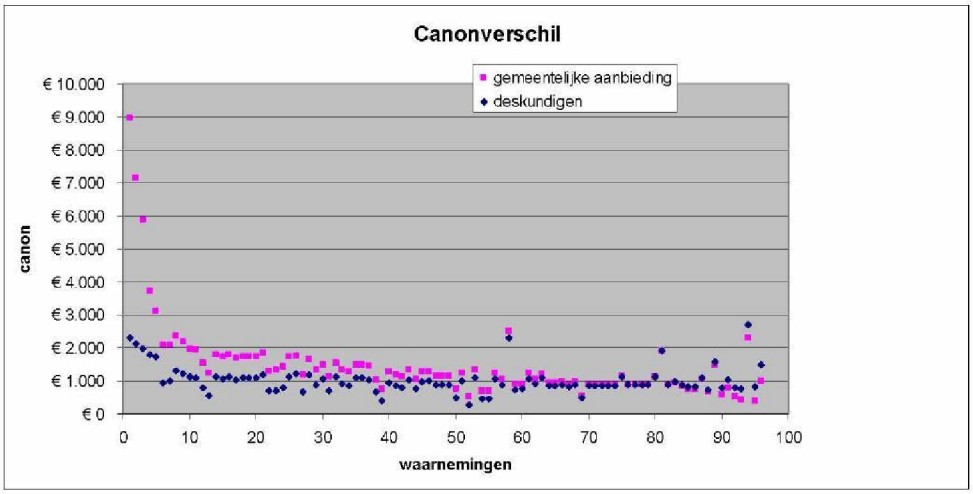
Hieronder staat een vergelijking weergegeven van de canonontwikkeling tussen het oude en het huidige voorstel. Na 7 jaar is de canon in het nieuwe systeem hoger vanwege de hogere indexatie. De totale kosten zijn echter ook na 24 jaar nog lager. Dit komt door de ruimere ingroeiregeling en een lagere aanvangscanon.

	AB2000, na CHET		**nieuwe AB, na CHET**	
inflatiecorrectie canon	***1%***		***2%***	
disconteringsvoet	***4,50%***		***4,50%***	
	gemiddelde canon deskundigen *inclusief 3jr ingroei*		gemiddelde canon nieuw stelsel *inclusief 5jr ingroei en introductiekorting*	
	nominaal	reëel cumulatief	nominaal	reëel cumulatief
jaar 0	€ 250	€ 250	€ 140	€ 140
jaar 1	€ 506	€ 734	€ 286	€ 414
jaar 2	€ 766	€ 1.435	€ 437	€ 814
jaar 3	€ 774	€ 2.113	€ 595	€ 1.335
jaar 4	€ 781	€ 2.769	€ 758	€ 1.971
jaar 5	€ 789	€ 3.402	€ 773	€ 2.591
jaar 6	€ 797	€ 4.014	€ 789	€ 3.197
jaar 7	€ 805	€ 4.605	€ 804	€ 3.788
jaar 8	€ 813	€ 5.177	€ 821	€ 4.365
jaar 9	€ 821	€ 5.730	€ 837	€ 4.928
jaar 10	€ 829	€ 6.264	€ 854	€ 5.478
jaar 11	€ 838	€ 6.780	€ 871	€ 6.014
jaar 12	€ 846	€ 7.279	€ 888	€ 6.538
jaar 13	€ 855	€ 7.761	€ 906	€ 7.049
jaar 14	€ 863	€ 8.227	€ 924	€ 7.548
jaar 15	€ 872	€ 8.677	€ 943	€ 8.035
jaar 16	€ 880	€ 9.113	€ 961	€ 8.511
jaar 17	€ 889	€ 9.534	€ 981	€ 8.975
jaar 18	€ 898	€ 9.940	€ 1.000	€ 9.428
jaar 19	€ 907	€ 10.333	€ 1.020	€ 9.870
jaar 20	€ 916	€ 10.713	€ 1.041	€ 10.301
jaar 21	€ 925	€ 11.080	€ 1.062	€ 10.723
jaar 22	€ 935	€ 11.435	€ 1.083	€ 11.134
jaar 23	€ 944	€ 11.778	€ 1.104	€ 11.535
jaar 24	€ 953	€ 12.110	€ 1.126	€ 11.927

Bijlage 1 Analyse rekenkamerrapport







Canon Herziening Einde Tijdvak; deskundigen en gemeentelijke aanbieding.
Sinds de AB1915 kennen de AB's het systeem van Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET). In de AB 1915, AB1934, AB1937 en de AB1937/55 geschiedt de CHET altijd door een onafhankelijke commissie van drie deskundigen. Sinds de AB1966 is dit systeem gewijzigd. In de AB1966, AB1994 en de AB2000 is bepaald dat de gemeente voor het einde van het tijdvak aan de erfpachter een aanbieding doet voor een nieuwe canon voor het volgende tijdvak. Deze gemeentelijke aanbieding is gebaseerd op het jaarlijks door de gemeenteraad vastgestelde grondprijsbeleid. Indien de erfpachter deze aanbieding niet wil accepteren bestaat er altijd de mogelijkheid om de canon bindend te laten vaststellen door een commissie van drie onafhankelijke deskundigen.

Benoeming en taakomschrijving deskundigencommissie
De CHET-deskundigencommissie bestaat altijd uit drie deskundigen. Een van de deskundigen wordt benoemd door de erfpachter, een door de gemeente, waarna deze twee deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen. Aan de persoon van de deskundige worden in de AB's tot op heden geen kwaliteitseisen gesteld. Meestal worden beëdigde makelaars/taxateurs aangewezen. Een enkele keer komt het voor dat anderen worden aangewezen, bijvoorbeeld vastgoeddeskundigen of professoren. Maar in theorie zou de erfpachter ook zijn schoonmoeder of de bakker van de hoek als deskundige aan kunnen wijzen. Het voornemen is daarom om in de nieuwe AB's wel enige kwaliteitseisen aan de persoon van de deskundige te stellen.

De opdracht aan de deskundigencommissie is in de AB2000 als volgt omschreven in artikel 12 lid 5:

> *"Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.*
> *In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht."*

Uit deze vrij beknopte omschrijving van de opdracht aan de deskundigen blijkt dat de deskundigen een vrij grote mate van vrijheid hebben bij het vaststellen van de canon, grondwaardes en canonpercentages.

Deze grote mate van vrijheid is meerdere malen door de rechter bevestigd. Recent is dit gebeurd door de Rechtbank Amsterdam in de procedure die Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente had aangespannen[1]. De Rechtbank overweegt onder meer (onderstrepingen zijn van OGA):

> *"4.12. De rechtbank oordeelt als volgt. Ter beantwoording van de vraag wat tussen de Gemeente en de eerste erfpachters bij uitgifte is overeengekomen is allereerst de inhoud van de akten van uitgifte bepalend. In die akten is de jaarlijkse canon vermeld en wordt verwezen naar de toepasselijke algemene bepalingen. In alle in deze zaak toepasselijke AB-en is in artikel 6 opgenomen dat de canon na 75 jaar wordt herzien en dat de vaststelling van de nieuwe canon geschiedt door deskundigen. Het oordeel van de deskundigen betreft een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW met het karakter van een bindend advies door derden. Omtrent de wijze waarop de deskundigen de nieuwe canon moeten vaststellen bevatten noch de akten noch de algemene bepalingen concrete aanwijzingen."*
>
> *"4.18. Vast staat dat in de AB-en is opgenomen dat na ommekomst van de eerste erfpachttermijn de nieuwe canon geheel zelfstandig zal worden vastgesteld door deskundigen.....enzovoorts."*
>
> *"4.19. Al met al moet worden geoordeeld dat de Gemeente noch eisers kunnen voorschrijven op welke wijze, met welke uitgangspunten en met welke rekenmethoden deskundigen de nieuwe canon zouden moeten vaststellen. De deskundigen zijn daarin in beginsel vrij en zij zullen op basis van eigen deskundigheid – intuïtie, kennis en ervaring van de markt – in onderling overleg tot beslissingen moeten komen. Uit hetgeen in 4.18 is overwogen volgt dat de deskundigen binnen de kaders van de akten van uitgiften en de AB-en zijn gebleven door te besluiten bij de herziening van de canon de actuele grondwaarde tot uitgangspunt te nemen. Voor het overige is er destijds juist voor gekozen om de wijze van canonherziening buiten de invloed van partijen te houden. Eisers en de Gemeente hebben hierop in zoverre slechts invloed dat zij één van de deskundigen kunnen benoemen en desgewenst vooraf vragen kunnen stellen en opmerkingen mogen maken."*

Waarderingsverschillen tussen gemeentelijke aanbieding en deskundigen
Uit de CHET waarderingen van de afgelopen jaren blijkt dat de gemeente en de deskundigen vaak tot verschillende waarderingen komen. Deze verschillen kunnen als volgt worden verklaard.

Rebel heeft voor dit verschil een percentage aangenomen van 13,6% op basis van de data die de Rekenkamer ook heeft gebruikt voor het Rekenkamerrapport over de gemeentelijke aanbiedingen versus de canonbepaling door deskundigen uit 2012.

---

[1] Rechtbank Amsterdam 05-06-2013; zaaknummer 449296 / HA ZA 10-284.

("Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht"). De onderzochte aanbiedingen zijn gedaan in de periode van 2004 tot en met 2008.

In het huidige systeem wordt de canon, net zoals in de voorstellen, op een residuele wijze bepaald. Tijdens de canonherzieningsprocedure hebben erfpachters - zoals hiervoor reeds is aangegeven - de mogelijkheid de aanbieding van de gemeente te verwerpen en te kiezen voor vaststelling van de canon door drie deskundigen. Vanwege het feit dat de deskundigen een grote mate van vrijheid hebben bij het vaststellen van de canon kan de nieuwe canon uiteindelijk afwijken van wat de gemeente heeft aangeboden (naar boven en naar beneden). Hierdoor wijkt de nieuwe canon af van de canon die zou hebben gegolden wanneer erfpachters geen gebruik hadden kunnen maken van de deskundigenprocedure.

De Rekenkamer constateerde dat 40% tot 68% van de gemeentelijke aanbiedingen werden geaccepteerd, gemiddeld genomen noemt het rapport een percentage van 46% (blz. 13 van het bestuurlijk rapport). Uit het door de Rekenkamer gebruikte steekproef (deze is opgevraagd bij Rekenkamer) is gebleken dat de gemiddelde canon zoals die door de gemeente is aangeboden € 1.466 bedroeg. Verder is in het rapport het volgende gemeld:

- De door deskundige bepaalde canon was in 17,7% hoger dan de gemeentelijke aanbieding (en in 82,3% dus lager) (blz. 14 van het onderzoeksrapport).
- Wanneer de canon hoger was dan de gemeentelijke aanbieding, was deze gemiddeld € 163 hoger (blz. 11 van het bestuurlijk rapport)
- Wanneer de canon lager was dan de gemeentelijke aanbieding, was deze gemiddeld € 591 lager (blz. 11 van het bestuurlijk rapport)

De gemiddelde door deskundig vastgestelde canon is € 1.008 ((17,7% x (1.466+163)) + 82,3% x (1.466-591)) op basis van deze gegevens. De gemiddelde uiteindelijke canon is daarmee € 1.219 (46% x € 1.466 + 54% x € 1.008). Het verschil tussen het grondprijsbeleid van de gemeente (de gemeentelijke aanbieding) en de uiteindelijke canon is 16,9% ((1.466-1.219) / 1.466).

Enkele uitschieters naar boven en naar beneden hebben grote invloed op het verschil. Als de twee grootste uitschieters naar beneden en de twee grootste uitschieters naar boven worden weggelaten, is het verschil 14,5%. Dit percentage is bepaald op een database van 92 gemeentelijke aanbiedingen waarbij deskundigen uiteindelijk de canon hebben vastgesteld.

Canonpercentage
Gemiddeld genomen verschilt het canonpercentage van de gemeente en van de deskundigen 1%. Het canonpercentage zorgt daardoor maar voor een verschil van 0,54% tussen het gemeentelijk grondprijsbeleid en de nieuwe canon door gemeentelijke aanbiedingen / deskundige oordeel.

Grondwaarde
Gemiddeld genomen verschilt de grondwaarde van de gemeente en van de deskundigen 25,2%. De gehanteerde grondwaarde zorgt voor een verschil van 13,6% tussen het gemeentelijk grondprijsbeleid en de grondwaarde in de gemeentelijke aanbiedingen / deskundige oordeel.

De twee percentages (0,54% en 13,6%) kunnen niet bij elkaar worden opgeteld om het percentage van 14,5% te krijgen. Dit komt omdat de percentuele verschillen elkaar ook weer versterken. Daardoor is het totale verschil groter dan de twee verschillen bij elkaar opgeteld.

De woningwaarde zoals die door deskundigen is gehanteerd en de gemeente zijn niet opgenomen in het databestand van de Rekenkamer. Op basis van een kleine steekproef lijkt het verschil in woningwaarde negatief, dat wil zeggen dat de woningwaarde die de gemeente op basis van het grondprijsbeleid bepaald lager ligt dan het deskundige oordeel.

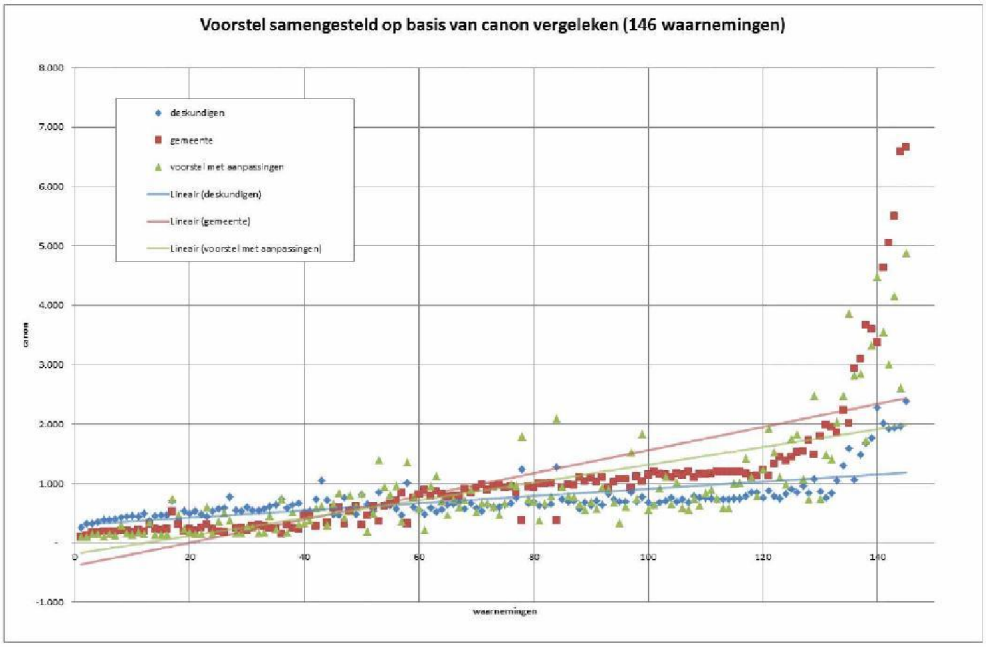
Het Rekenkamerrapport ziet toe op een periode dat de gemeente nog niet structureel gebruik maakte van de mogelijkheid "hoor en wederhoor" (of die mogelijkheid werd in zijn geheel niet geboden). Nu gebeurt dat wel en zijn rapporten van deskundigen ook beter onderbouwd. Aan de andere kant lijkt de tendens dat meer erfpachters kiezen voor een deskundige procedure.

Bijlage 2 Resultaten varianten

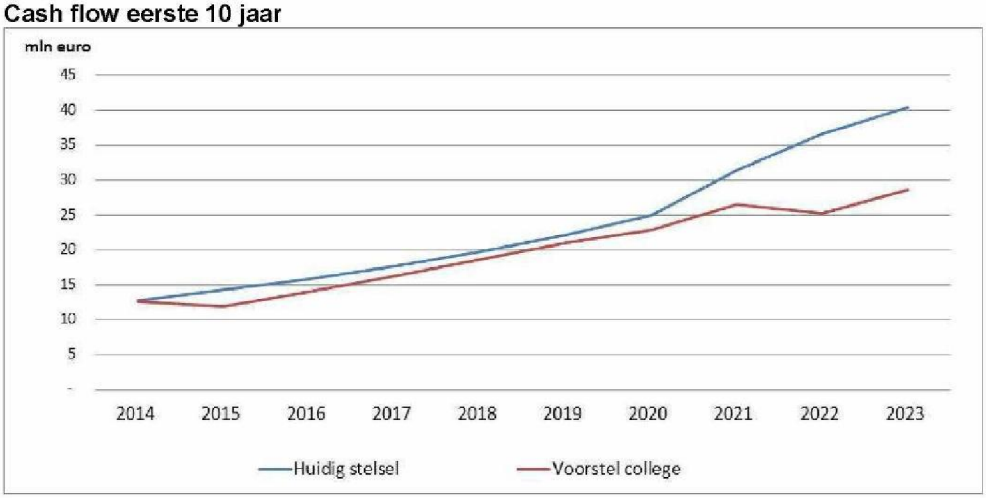
2.1 Extra drempel

Gepresenteerde variant: Extra drempel van € 500 met een quote van 1/2.

Puntenwolk



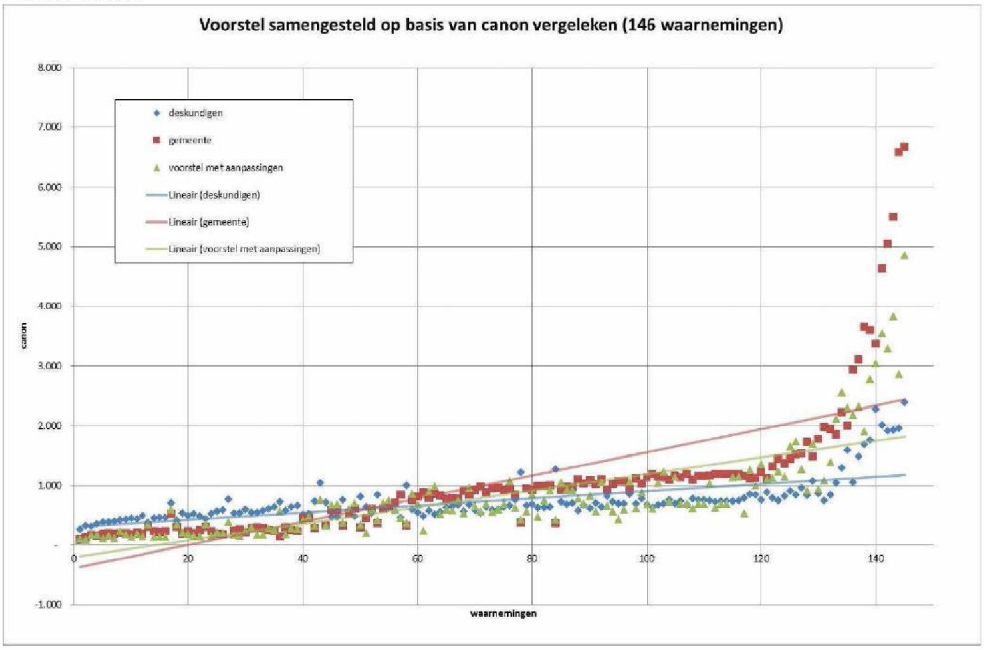
Cash flow eerste 10 jaar



2.2 Cap

Gepresenteerde variant: Een cap van 15% op de gemiddelde prijs van de buurt

Puntenwolk



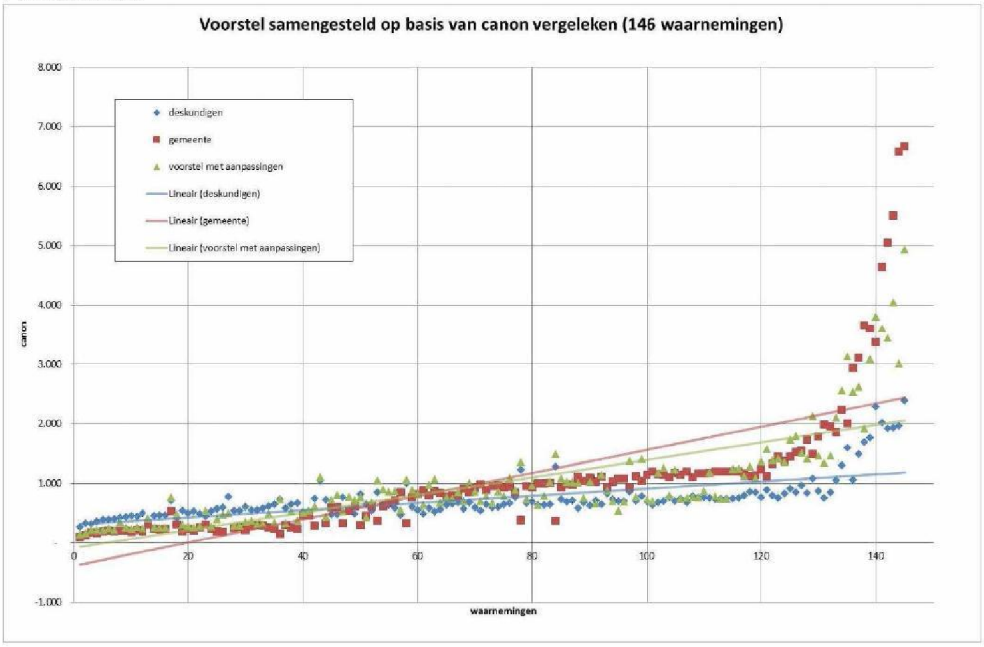
Cash flow eerste 10 jaar

Niet mogelijk i.v.m. mogelijkheden model Rebel

2.3 50/50 formule/buurtprijs

Gepresenteerde variant: 50/50 formule/buurtprijs

Puntenwolk



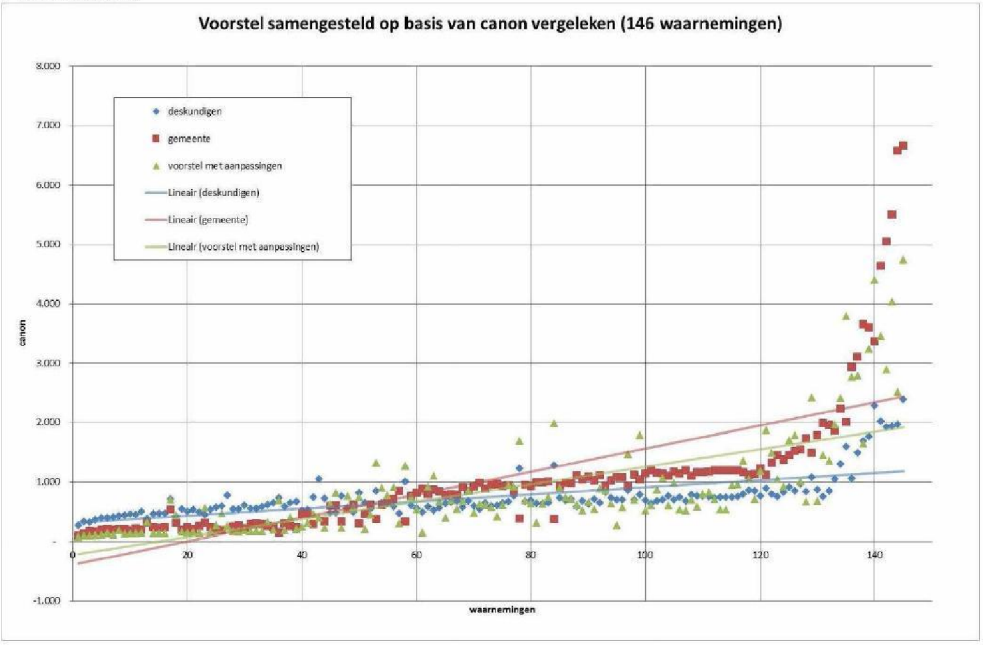
Cash flow eerste 10 jaar

Niet mogelijk i.v.m. mogelijkheden model Rebel

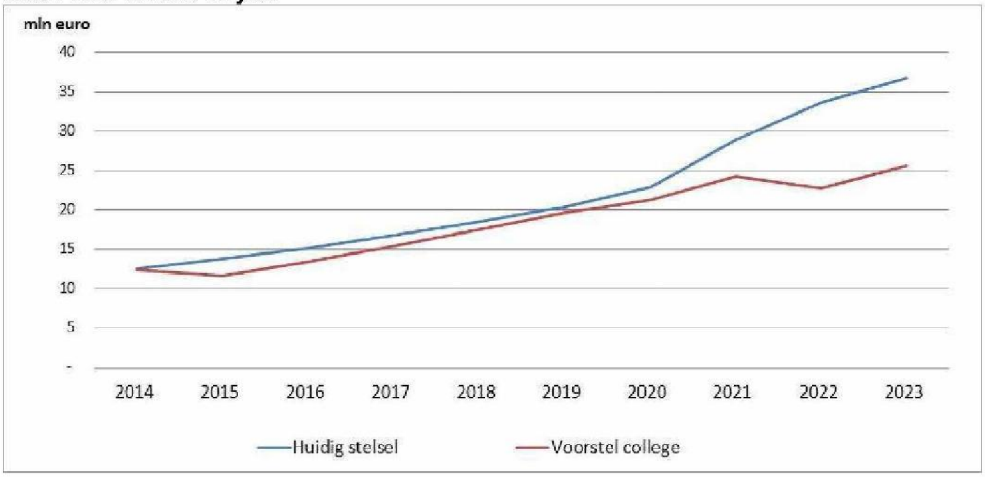
2.4 Verhogen drempel

Gepresenteerde variant: Drempel verhogen, MGW naar € 2.316 en EGW naar € 1.816

Puntenwolk



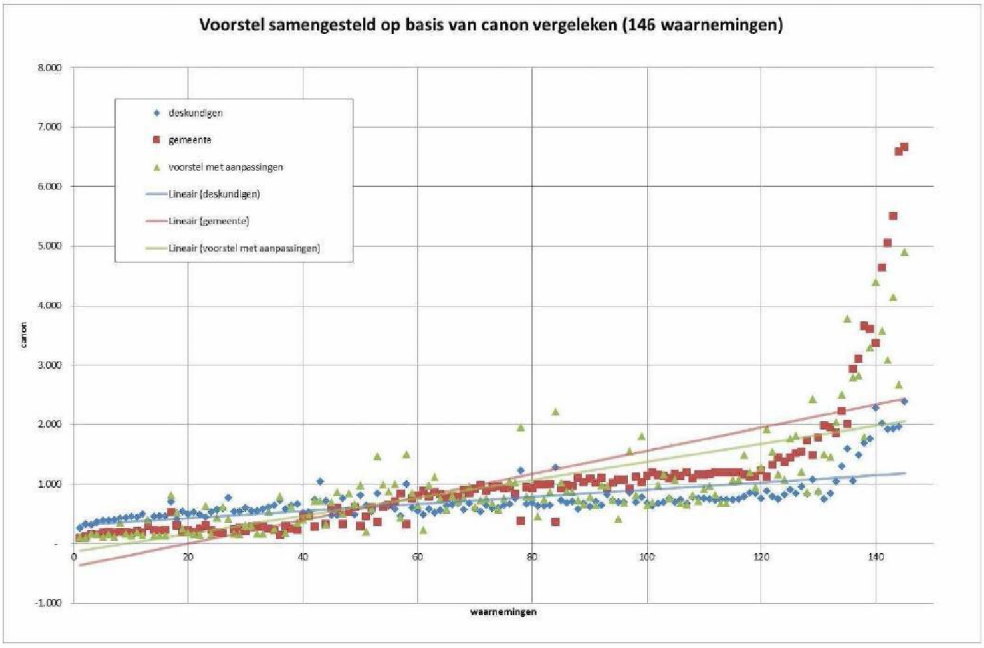
Cash flow eerste 10 jaar



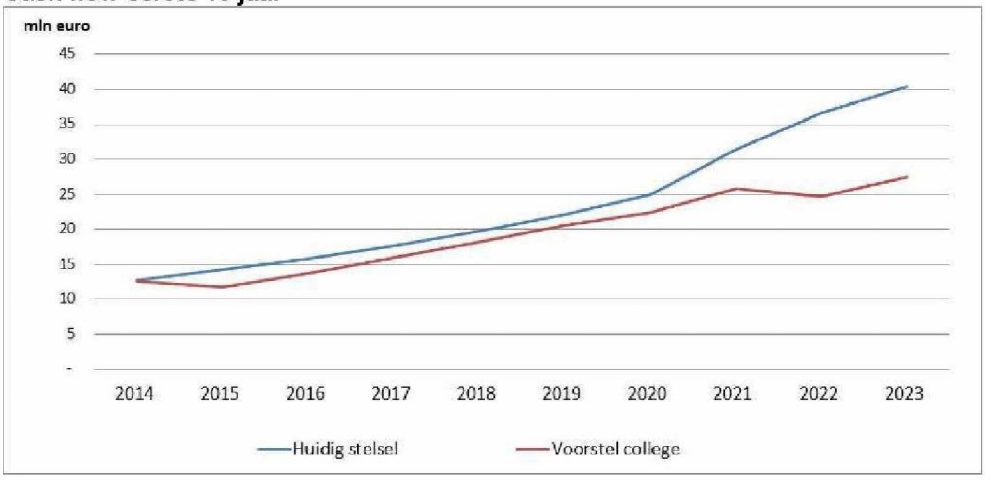
2.5 Verlagen marginale grondquote

Gepresenteerde variant: Verlagen marginale grondquote naar 13/20

Puntenwolk



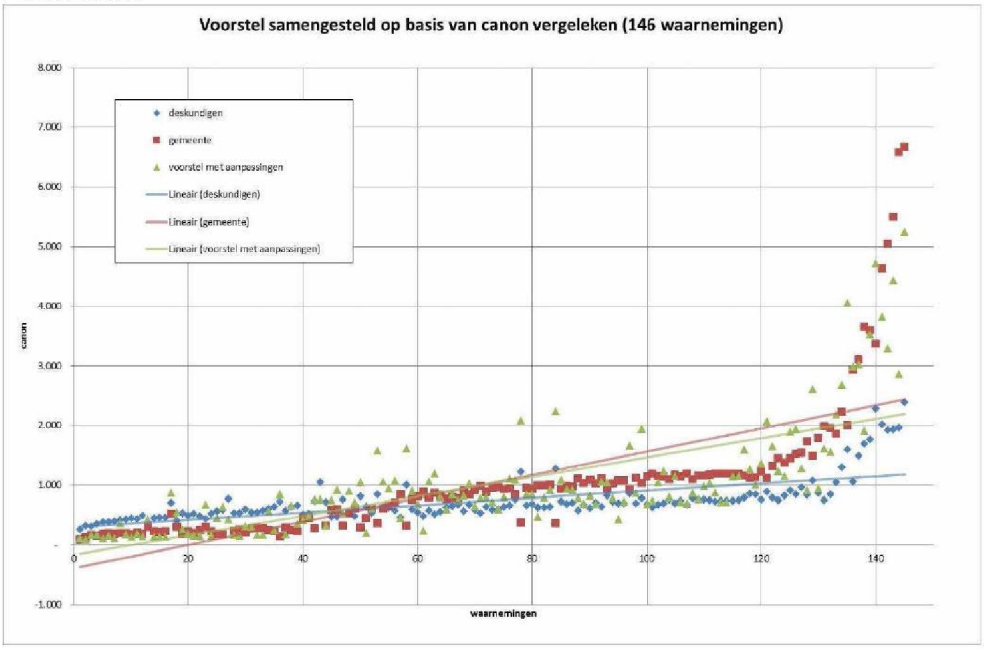
Cash flow eerste 10 jaar



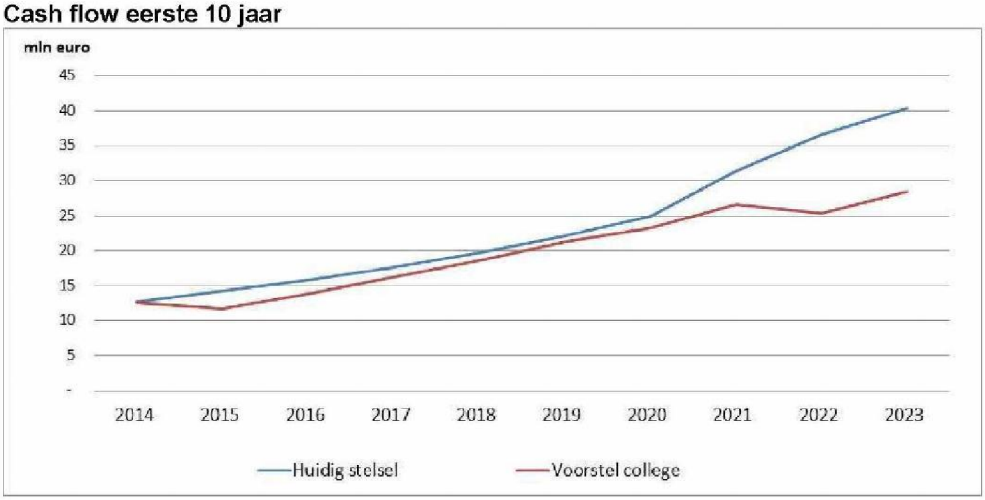
2.6 Korting bij CHET

Gepresenteerde variant: Korting van 25% bij CHET

Puntenwolk

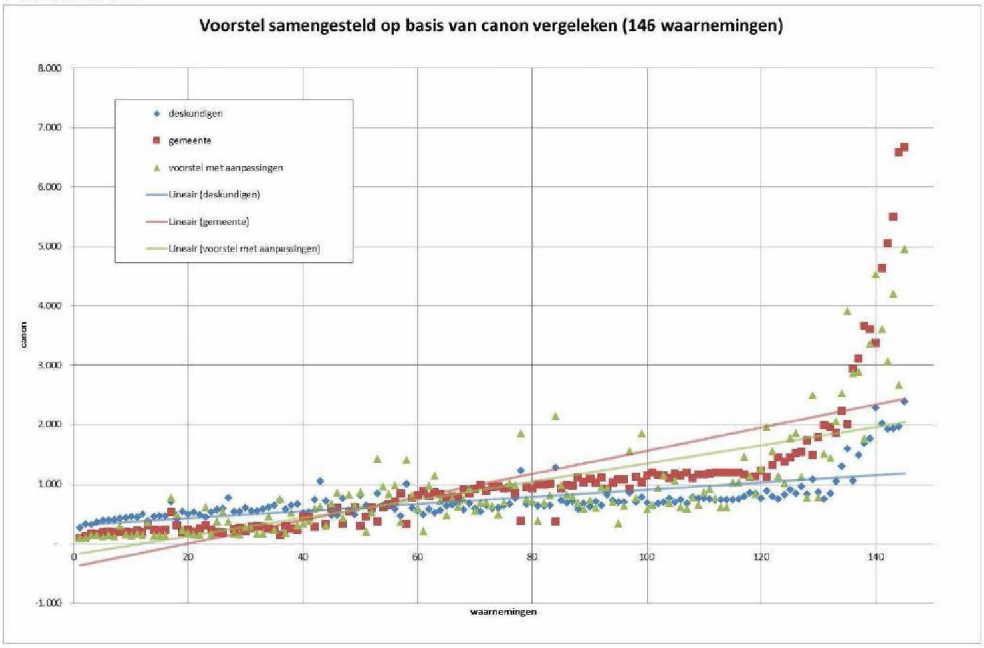


Cash flow eerste 10 jaar



2.7 Combinatievariant

Puntenwolk



Cash flow eerste 10 jaar

