Gemeente Amsterdam

Eén berekeningswijze van grondwaardebepaling in de Grondprijzenbrief 2017

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	
Datum	12 mei 2015 concept

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennis te nemen van de verschillen tussen de huidige grondprijsbepalingsmethotiek en de grondprijsmethodiek voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel bij woonvastgoed.***
2. ***In te stemmen om voor de bepaling van de grondwaarde voor voortdurende erfpacht dezelfde rekenmethodiek toe te passen die wordt voorgesteld voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel.***

Korte toelichting / samenvatting

Met de voorstellen voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt ook een nieuwe berekeningswijze van de grondwaarde voor woonvastgoed geïntroduceerd. Deze residuele berekeningswijze komt op een andere grondwaarde uit dan de huidige methode voor de grondprijsbepaling zoals die momenteel wordt toegepast bij voortdurende erfpacht, omdat de uitgangspunten anders zijn en de korrelgrootte verschillend is. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan op objectniveau.
Grondprijzen zijn nodig bij nieuwe uitgiftes en bij erfpachtbeheer. Het is ongewenst om twee verschillende berekeningsmethodieken te hanteren voor de grondwaarde. Dit is niet uit te leggen aan de erfpachter, omdat het kan voorkomen dat de huidige berekeningswijze hoger of lager uitkomt dan de berekeningswijze voor eeuwigdurende rechten. Wanneer er wel één berekeningswijze wordt gehanteerd dan zal de afkoopsom voor voortdurende erfpacht altijd lager uitkomen dan de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

Inleiding

De grondprijsmethodiek die de Grondwaardecommissie heeft geadviseerd is residueel, net zoals het huidige Grondprijsbeleid, maar wijkt op veel punten af van de huidige berekeningswijze. In de uitwerking van het advies heeft het bestuurlijk team (BT) van de Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES) gekozen om per buurtstraat een grondquote te bepalen en op basis van deze quote en WOZ-waarde wordt de grondwaarde berekend. Een belangrijk verschil is dat in het huidige grondprijsbeleid de grondprijs per buurt of buurtcombinatie wordt berekend. Hierdoor zijn de uitkomsten per object

anders en kunnen deze zowel hoger als lager zijn ten opzichte van de huidige wijze van grondwaardebepaling.
Na invoering van eeuwigdurende erfpacht per juli 2016 bestaan er straks eeuwigdurende en voortdurende erfrechten naast elkaar. Voor deze varianten is er beleid nodig om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. De erfpachtgrondwaarde is nodig bij gronduitgifte maar ook bij het berekenen van de financiële gevolgen van wijzigingen. Dit kan gaan om bestemmingswijzigingen maar ook bij de canonherziening bij einde tijdvak en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een grondwaarde nodig.
Het beleid voor nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht wordt per 1 juli is met de invoering van het nieuwe stelsel vastgesteld. Voor de huidige voortdurende erfpachtrechten is het beleid voor de (erfpacht)grondprijzen nu nog vastgelegd in de verlengde Grondprijzenbrief 2015. Voor de overstap van bestaande rechten naar eeuwigdurende rechten is er nog geen beleid vastgesteld. Op dit moment is van belang om te bepalen met welke methode de grondprijzen voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten wordt vastgesteld.
Bij nieuwe gronduitgifte speelt het probleem van twee methodieken niet omdat 1) er niet voor dezelfde locatie en ontwikkeling een grondprijs hoeft te worden bepaald voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht en 2) de methodiek ook niet op wezenlijke aspecten van elkaar verschillen. In het najaar van 2016 moet de methodiek van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht en wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtrechten worden vastgesteld. Als dan niet ook expliciet wordt besloten dat de "grondprijslijst voor bestaande voortdurende erfpachtrechten met bestemming wonen" wordt ingetrokken en de nieuwe methodiek ook op voortdurende erfpachtrechten wordt toegepast, zullen de twee methodieken naast elkaar bestaan. De grondprijzen op basis van deze twee methodieken kunnen door iedereen voor dezelfde locaties worden toegepast en ook met elkaar worden vergeleken.
Bij canonherzieningen einde tijdvak zullen erfpachters zelfs een aanbieding voor de nieuwe canon bij voortdurende erfpacht ontvangen en ook een aanbieding voor het vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De verschillen tussen de twee berekeningsmethodieken worden dan heel expliciet.
In deze notitie wordt ingegaan op deze verschillen en de vraag gesteld of deze verschillen wenselijk en uit te leggen zijn. Een logische oplossing kan zijn om de methode voor het vaststellen van de grondprijzen voor voortdurende erfpacht gelijk te maken aan die voor eeuwigdurende erfpacht.

Het verschil tussen huidig Grondprijsbeleid en voorstel
Om het verschil tussen de huidige methode en voorgestelde methode van grondwaardebepaling inzichtelijk te maken heeft Rebel de gemiddelde grondwaarde[1] voor beide systemen met elkaar vergeleken voor 2016 en 2018. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de berekende basisgrondwaarde 2016 (zonder stelsel specifieke correcties), de basisgrondwaarde in 2018 (zonder stelsel specifieke correcties), en de grondwaarde 2018 na stelsel specifieke kortingen en afslagen. De grondwaarde in 2018 is relevant omdat de komende 2 jaar nog grote correcties te verwachten zijn. In onderstaande tabel wordt de grondwaardeberekening in stapjes uiteengezet.

[1] Dit betreft de gemiddelde grondwaarde voor beide systemen op basis van het rekenmodel dat voor de financiële doorrekening is gebruikt. het begrip grondwaarde wordt hier gebruikt in de context van het erfpachtstelsel. In het geval van het voortdurende stelsel betekent dit dat het een waarde is die hoort bij een periode van 50 jaar erfpacht. Bij het eeuwigdurende stelsel gaat het om een waarde die hoort bij een eeuwigdurende periode.

Opbouw gemiddelde grondwaarde in beide methoden van grondwaardebepaling

Bedragen per woning	Huidige berekening		Voorgestelde berekening		Verschil
Gemiddelde marktwaarde (grond + opstal) [a]	€ 275.830		€ 241.894		
Gemiddelde opstalwaarde [b]	€ 206.719		€ 163.343		
Effect buurtstraatquote	Nvt		€ -1.178	-1,6%	
Afslag erfpachtgrond	Nvt		€ -774	-1,0%	
Deskundigheidsoordeel	€ -9.399	-13,6%			
Depreciatie / Korting	€ -14.928	-25,0%	€ -19.638	-25,0%	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2016	**€ 44.784**		**€ 56.961**		**27%**
Effect ontwikkeling marktwaarde t/m 2018	€ 12.550	4,55%	€ 38.921	16,1%	
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2018	€ -10.513	4,55%	€ -15.409	4,55%	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2018	€ 46.822		€ 80.473		72%

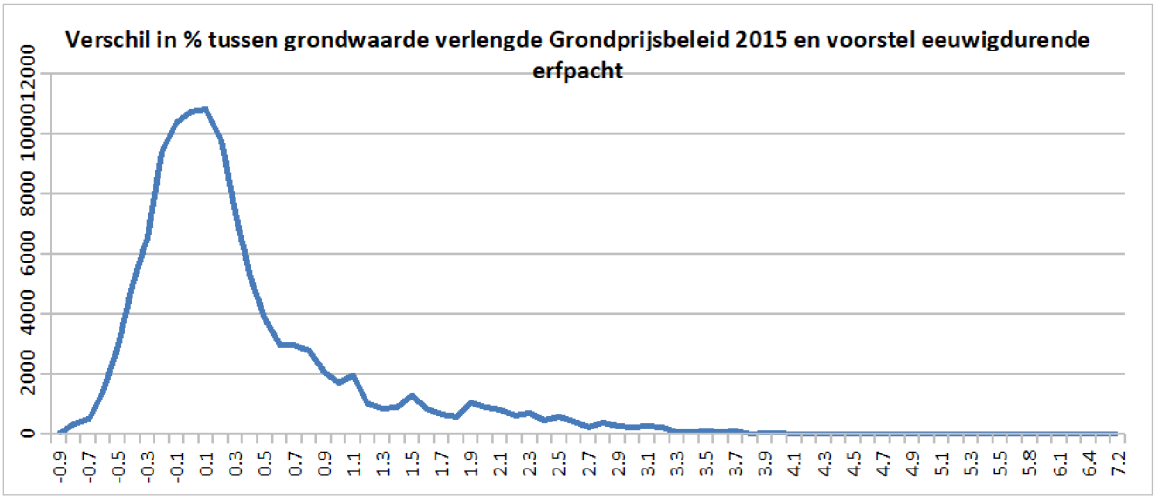
a) Voor de grondwaardebepaling 2016 wordt in het huidige systeem uitgegaan van een gemiddelde marktwaarde o.b.v. meest recente transacties en in het voorgestelde systeem van de WOZ-waarde van 2014.

b) Dit is de opstalwaarde op basis van een herbouwwaarde van € 187.146 minus € 23.803 voor veroudering

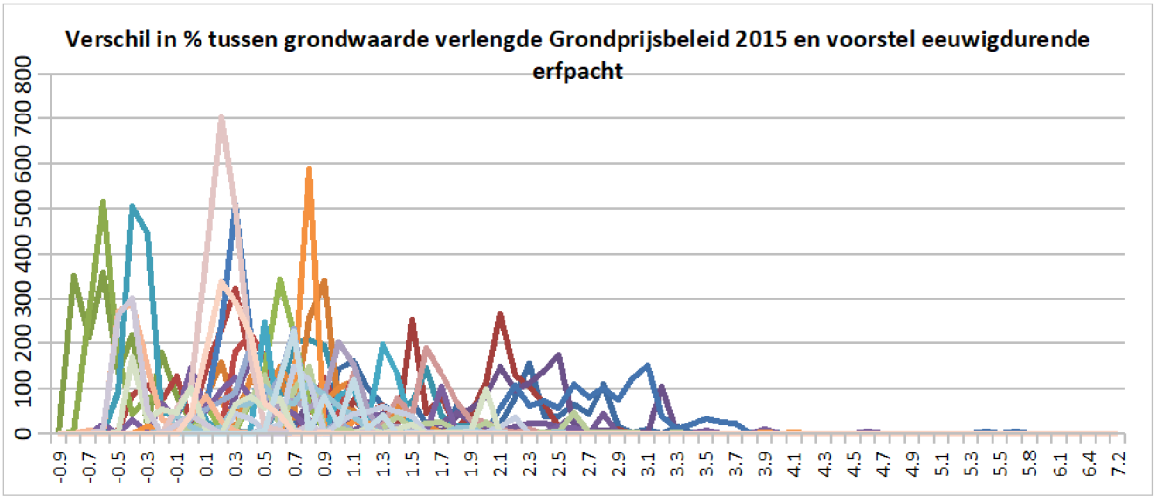
De gemiddelde basisgrondwaarde 2016 is 27% hoger in de voorgestelde methode.Hier worden wel twee ongelijke grondwaarden vergeleken. De grondwaarde in de huidige berekening is voor 50 jaar en in de voorgestelde berekening voor een eeuwige periode (in feite worden de afkoopsommen vergeleken). Het nieuwe stelsel heeft 2 jaar vertraging bij de bepaling van de grondwaarde. De afgelopen twee jaar is de gemiddelde marktwaarde van woningen fors gestegen en deze stijging is nog niet meegenomen in de gemiddelde WOZ-waarde in de voorgestelde grondprijsmethode. Bovendien wordt er in de voorgestelde methode uitgegaan van herbouwkosten tegenover de nieuwbouwkosten in de huidige methode. Per saldo resulteert een gemiddeld hogere grondwaarde bij de nieuwe methode.

Na afslagen en kortingen is het structurele te verwachten verschil tussen de huidige en voorgestelde grondwaarde 72%. In beide berekeningswijzen is hetzelfde kortingspercentage (25%) gehanteerd, maar ontstaat er verschil door het deskundigheidsoordeel (-13,6%), dat specifiek verbonden is aan de einde tijdvakprocedure van het huidige erfpachtstelsel.

Het gemiddelde verschil zegt weinig over het verschil op objectniveau. Door de andere rekenmethodiek en door de andere korrelgrootte, per buurtstraat in plaats van per buurt of buurtcombinatie, zijn de verschillen op objectniveau groot. Het gemiddelde is weliswaar zoals bovenstaande tabel laat zien, de spreiding van de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid is groot.
In enkele extreme gevallen is de grondwaarde op basis van de buurtstraatquote meer dan 5 keer zo hoog dan met de huidige methode. Deze verschillen ontstaan in een aantal buurten waar in het huidige grondprijsbeleid de minimale grondprijs van toepassing is. Met de buurtstraatquote worden in een buurt verschillende grondwaarden bepaald die het minimum kunnen overstijgen.



De buurtstraatquote is een fijnmazigere systematiek waardoor betere straten in een buurt een hogere grondwaarde krijgen. Dit verklaart zowel de uitschieters naar boven als naar beneden. Per buurt zijn de verschillen die optreden dan ook heel verschillend. Voor de 30 buurten met de grootste verschillen is dit hieronder weergegeven.



Grondwaardeverschillen van de 30 buurten met de meeste grootste verschillen

Opmerking *Grondprijzen zijn vergeleken, dus bij voortdurend afkoopsom 50 jaar bij eeuwigdurend afkoopsom eeuwigdurend*

Voor en nadelen van twee rekenmethodieken

Het hanteren van twee berekeningswijze voor de grondwaarde, één voor eeuwigdurend en één voor voortdurend erfpacht, brengt zowel voordelen als nadelen met zich mee. Hieronder worden deze geschetst:

<u>Nadelen</u>

- Er worden twee marktwaardeniveaus, twee stichtingskostenniveaus en twee grondwaardeniveaus gecommuniceerd aan de erfpachters.

- Het is moeilijk uit te leggen waarom de grondwaarde verschilt en bij voortdurend soms zelfs hoger is dan bij eeuwigdurend.
- Het huidige Grondprijsbeleid is door de GWC als niet transparant bestempeld. Er blijft dan dus een niet transparant Grondprijsbeleid gehandhaafd.
- Het wordt lastig, zo niet onmogelijk, taxatierapporten van de deskundigen bij einde tijdvak op inhoud ter discussie te stellen aangezien de gemeente ook geen eenduidig rekenmethodiek heeft.
- Juridisch gezien is het hebben van twee verschillende methodieken op zich niet problematisch, zo lang de uitkomst in alle gevallen hetzelfde is; dus wanneer in alle gevallen de afkoopsom voor voortdurende erfpacht hoger is dan voor eeuwigdurende erfpacht. Omdat dat nu niet het geval is, ontstaan er problemen op het gebied van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Dit is ook lastig te verklaren en moeilijk uit te leggen voor de rechter.
- Wanneer de grondwaarde voor voortdurend lager is dan voor eeuwigdurend, dan zal de erfpachter voor overstap naar eeuwigdurend voorkeur hebben voor de grondwaarde van het voortdurende erfpachtstelsel. Wanneer het andersom is, dan zal de erfpachter bij einde tijdvak vragen om een aanbod voor canonherziening op basis van de grondwaarde eeuwigdurend.
- Elk jaar zal het verschil tussen de twee rekenmethodieken inzichtelijk zijn (het wordt openbaar vastgesteld). Hiermee wordt er telkens weer opnieuw een discussie uitgelokt over de wijze van grondwaardebepaling.
- Het voeren van twee berekeningsmethodieken van grondwaarde is dubbel werk en levert bovendien een groot risico in de uitvoering dat de verkeerde grondprijs wordt toegepast.
- In het huidige grondprijsbeleid wordt een andere marktwaarde gehanteerd dan de WOZ-waarde. Dit is deels door een ander prijspeil maar ook door een andere analysemethodiek van de markt. Nu is dit soms al lastig uit te leggen aan erfpachters. Dit probleem wordt nog groter omdat de WOZ-waarde eind dit jaar openbaar zal worden.
- Het is aan de erfpachter niet uit te leggen waarom er grote verschillen zijn in de grondwaardeberekening voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. Zeker niet als voortdurend duurder is dan eeuwigdurend.

<u>Voordelen</u>

- Grondprijzen voor voortdurende erfpacht worden niet verhoogd onder het mom van invoering eeuwigdurende erfpacht. Een beeld van maximeren van de erfpachtinkomsten wordt mogelijk voorkomen.
- Bestaande rechten inclusief het huidige van toepassing zijnde grondprijsbeleid blijven gerespecteerd.

Voor- en nadelen van één rekenmethodiek

Het hanteren van één berekeningswijze voor het grondwaarde voor zowel eeuwigdurend en voortdurend brengt ook zowel voor als nadelen met zich mee:

<u>Nadelen</u>

- Een herziening van het Grondprijsbeleid voor voortdurende rechten betekent gemiddeld hogere prijzen, wat beschouwd kan worden als een aantasting van bestaande rechten; .
- De inkomsten voor de gemeente zullen toenemen (tenzij de stijging met een korting worden gecompenseerd), dit kan ook een negatieve beeldvorming voor de gemeente opleveren;
- Het is nog niet eerder duidelijk geworden dat een stelselherziening ook een grondprijsbeleidherziening is.

<u>Voordelen</u>

- Eén rekensystematiek is helder naar de erfpachters toe.
- De verhouding afkoopsom eeuwigdurend en voortdurend is voor iedereen op het zelfde moment gelijk wat een logische uitkomst is.
- Het is beter mogelijk taxatierapporten van deskundigen te beoordelen en te becommentarieren met verwijzing naar onze eigen en dan eenduidige rekensystematiek.
- De uitvoering is eenduidig, simpeler en er zullen minder fouten worden gemaakt.
- De nieuwe methode is fijnmaziger en doet meer recht aan de verschillende hoogte van de grondwaarde tussen woningen en straten.
- De nieuwe methode is transparanter

Conclusie en advies

Bij de stelselherziening gaat het voorkomen dat de gemeente tegelijk of bijna tegelijk de grondwaarde moet bepalen voor een voortdurend erfpachtrecht en een eeuwigdurend erfpachtrecht. Het grondprijsbeleid voor wonen van beide methodieken is inzichtelijk en iedereen kan voor zijn of haar huis opzoeken wat de verschillen zijn. Bovendien worden de verschillen expliciet wanneer bij einde tijdvak de erfpachter een aanbieding ontvangt voor het volgende tijdvak voor voortdurende erfpacht en tegelijk een aanbod om vrijwillig over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Belangrijk nadeel van één systematiek is dat de grondprijzen voor bestaande voortdurende rechten veelal zullen stijgen, waardoor de conclusie kan worden getrokken dat bestaande rechten toch worden aangetast (bij CHET of wijziging van het recht). Daar staat tegenover dat twee rekenmethodieken met twee verschillende uitkomsten die ook nog eens tegelijk aan de erfpachter worden gepresenteerd, moeilijk, of eigenlijk niet zijn uit te leggen. Dit kan ook leiden tot juridische problemen bij taxaties of gerechtelijke procedures, helemaal wanneer de grondwaarde voor voortdurend de ene keer hoger is dan de grondwaarde voor eeuwigdurend en de andere keer lager. Bovendien heeft de GWC geadviseerd dat de afkoopsom wordt herleid uit de canon. Het in stand houden van twee berekeningsmethodieken is daarmee moeilijk verenigbaar, omdat dit leidt tot onvergelijkbare uitkomsten in afkoopsom en canon.

Gezien het bovenstaande is het advies is om maar één grondprijsmethode vast te stellen met het vaststellen van het Grondprijzenbrief 2016. Het ligt dan voor de hand de huidige methode te verlaten en de voorgestelde grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht ook toe te passen op voortdurende erfpachtenrechten.

Bijlage

Huidige grondprijsbeleid	Voorstel grondprijsbeleid eeuwigdurend
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde – wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt of buurtcombinatie – bedrijfsonroerend goed (BOG) o.b.v. maatwerk Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	Marktwaarde op basis van WOZ - per object en op basis van de gemiddelde buurtstraat-grondquote Met fictie eigen grond
Opstalwaarde – nieuwbouw stichtingskosten Voor nieuwbouw wonen 15 referenties Voor bedrijfsonroerend goed (BOG) x referenties	Opstalwaarde – vervangingswaardemethode Bouw- of stichtingskosten nieuwbouw maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de verouderingsfactor 1) WOZ kent een lijst met circa 250 referenties (wel veel min of meer dubbele of referenties die in Amsterdam niet of sporadisch voorkomen)
Grondprijs = afkoopsom 50 jaar	Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
Canon is % van de afkoopsom	Canon is % van de grondwaarde
	Afkoopsom = NCW van de canonverplichtingen

De voorgestelde wijze van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten verschilt op een aantal punten van de huidige wijze van grondwaardebepaling. In onderstaande tabel staan deze verschillen opgesomd.

Verschillen in waardebepaling

Huidige methode van grondwaardebepaling	Voorgestelde methode van grondwaardebepaling
▪ marktwaarde woning op erfpacht	▪ WOZ met prijspeil 2 jaar terug (marktwaarde eigen grond)
▪ nieuwbouw stichtingskosten	▪ herbouwwaarde
▪ één referentie voor EGW en MGW	▪ diverse referenties voor de herbouwwaarde
▪ geen verouderingsfactor	▪ verouderingsfactor
▪ alle woningen gelijke stichtingskosten per m²	▪ herbouwwaarde afhankelijk van woninggrootte
▪ gemiddelde op marktwaarde	▪ gemiddelde op grondwaarde
▪ afkoopsom gelijk aan grondwaarde	▪ afkoopsom afgeleid van de canon
▪ grofmazige berekening voor buurten	▪ fijnmazige berekening per buurtstraat
▪ beperkt aantal waarnemingen (te koop staande woningen)	▪ veel meer waarnemingen (alle woningen waarvan de herbouwwaarde is bepaald)
▪ minimale grondprijs € 177 per m²	▪ minimale grondprijs 5% van WOZ

					GPB2016	3175	708

Buurt 37c Bosleeuw

Grondprijsbeleid voorstel				Grondprijsbeleid 2015 verlenging 2016			
Portiekwoning	Baetostraat						
WOZwaarde	€ 160.000	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 190.500	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	60	*m²*		Opstalwaarde	€ 148.020		
buurtstraatquote	5,8%						
vigerende AB	AB1994			vigerende AB	AB1994		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 9.217	€ 9.217	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 42.480	€ 42.480
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 9.125	€ 9.125				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 9.125	€ 9.125	afkoopsom 50 jaar		€ 42.480	€ 42.480
Eeuwigdurend indexcanon		€ 240	€ 406	Eeuwigdurend indexcanon		€ 374	€ 1.827
Benedenwoning	Admiraal de Ruijterweg						
WOZwaarde	€ 298.000	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 206.375	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	65	*m²*		Opstalwaarde	€ 160.355		
buurtstraatquote	21,3%						
vigerende AB	AB2000			vigerende AB	AB2000		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 63.458	€ 63.458	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 46.020	€ 46.020
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 62.824	€ 62.824				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 62.824	€ 62.824	afkoopsom 50 jaar		€ 46.020	€ 46.020
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.649	€ 2.795	Eeuwigdurend indexcanon		€ 405	€ 1.979

				MGW	GPB2016	2400	181
Buurt 69b Buikslotermeerpleinbuurt				EGW		2575	742

Grondprijsbeleid voorstel				Grondprijsbeleid 2015 verlenging 2016			
Eengezinswoning	Klinkerweg						
WOZwaarde	€ 313.500	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 342.475	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	133	*m²*		Opstalwaarde	€ 243.789		
buurtstraatquote	13,5%						
vigerende AB	nb			vigerende AB	nb		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 42.257	€ 42.257	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 98.686	€ 98.686
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 41.835	€ 41.835				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 41.835	€ 41.835	afkoopsom 50 jaar		€ 98.686	€ 98.686
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.098	€ 1.861	Eeuwigdurend indexcanon		€ 868	€ 4.243
Benedenwoning	Amandelstraat						
WOZwaarde	€ 107.500	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 91.200	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	38	*m²*		Opstalwaarde	€ 84.322		
buurtstraatquote	35,6%						
vigerende AB	AB2000			vigerende AB	AB2000		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 38.277	€ 38.277	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 6.878	€ 6.878
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 37.894	€ 37.894				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 37.894	€ 37.894	afkoopsom 50 jaar		€ 6.878	€ 6.878
Eeuwigdurend indexcanon		€ 995	€ 1.686	Eeuwigdurend indexcanon		€ 61	€ 296