Advies van de commissie voor de bepaling van de grondwaarde van Amsterdamse woningen op bestaande erfpacht

Inleiding en probleemstelling

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 3 juli 2013 het college van burgemeester en wethouders (het College) de opdracht gegeven de uitgangspunten voor nieuwe erfpachtvoorwaarden uit te werken (gemeenteblad, Afdeling 3A, Nummer 145/536). Kern van de uitgangspunten is dat de hoogte van de (erfpacht)canon voorspelbaar wordt, de erfpachter zekerheid wordt geboden en de nieuwe voorstellen niet tot doel hebben de opbrengsten uit erfpacht te vergroten ~~en er continuïteit is in het erfpachtbeleid~~. Door de erfpachtcanon telkens op het transactiemoment, en niet meer tussendoor, aan te passen wordt de erfpachter zekerheid geboden tijdens zijn woonduur.

Met opmerkingen [redacted]: Discontinuiuteit voorkomen noemden jullie afgelopen dinsdag. Het is echter niet opgenomen als uitgangspunt in de besluitvorming...

Met opmerkingen [redacted]: Voorspelbaarheid en continuiteit liggen wel in elkaars verlengde

De discussie omtrent de wijze van bepalen van de grondwaarde is aanleiding geweest voor het College om aan een externe commissie van deskundigen een aantal vragen voor te leggen. De eerste vraag is welke wijze van berekening van de grondwaarde de Commissie adviseert. De Gemeente berekent de grondwaarde in haar voorstellen en in de huidige praktijk op basis van de residuele grondwaardebenadering.
In de voorstellen van de gemeente wordt, door middel van een rekenformule, uit de transactieprijs (waarde opstal inclusief een deel van de grondwaarde / de afslag op de grondwaarde) de canongrondslag herleidt. Daarnaast zijn er in de voorstellen van de gemeente nog twee alternatieve voorstellen waarin per buurt een canongrondslag of een grondquote jaarlijks wordt bepaald. De Commissie is gevraagd het voorstel voor de rekenformule en de alternatieve voorstellen te beoordelen.
Tenslotte wordt de Commissie ook een oordeel gevraagd over de huidige vaststellingspraktijk van de canongrondslag via een "commissie van externen".

Vooraf: observaties

De Commissie komt allereerst tot een aantal observaties:

1. Erfpacht is gelieerd aan grond/locatie
Erfpacht en de canon is gelieerd aan grond / locatie en daarmee aan de grondwaarde. De commissie is tot de conclusie gekomen dat de residuele grondwaardemethode de enige economisch rationele methode is. De grondwaarde vormt de basis voor het bepalen van de canongrondslag. Het probleem verschuift dan naar de beoordeling van de modellen ter bepaling van deze grondwaarde.

2. De huidige systematiek is kwetsbaar
De huidige werkwijze waar de canon eens in de 50 jaar de wordt herzien, waarbij de gemeente eerst daarvoor een aanbieding doet en vervolgens erfpachters individueel de mogelijkheid hebben een "commissie van taxateurs" in te schakelen, is kwetsbaar. Er ontstaan grote verschillen tussen de aanbieding van de gemeente, de canon die de taxateurs bepalen en (daardoor) tussen

woningen onderling. Terecht geeft dit grote onduidelijkheid bij erfpachters en wekt het de schijn van willekeur.

3. De keuze voor het herzien van de canon op het transactiemoment
Onderdeel van de uitgangspunten voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden is dat de canon wordt herzien op het transactiemoment. Wanneer een erfpachtrecht wordt doorverkocht zal de koper geen oude rechten op bijvoorbeeld een relatief lage canon gedurende de resterende periode kunnen overnemen (of een canon van nul euro wanneer de canon is vooruitbetaald). In het huidige stelsel worden oude rechten (doorgaans 50 jarige tijdvakken) mee verkocht en deze rechten hebben een prijs in de markt. De waarde van het te verhandelen erfpachtrecht in het voorstel heeft dus een andere basis en zal hierdoor aanmerkelijk anders (lager) zijn dan in het huidige stelsel.
De Commissie wil er op attenderen dat het voorstel tijdens de invoer ervan kan leiden tot lagere verkoopvolumes. Verkopers zullen moeten wennen om hun vraagprijs op het juiste niveau te stellen. Vergelijkbare woningen, waarbij oude erfpachtvoorwaarden wel mee worden verkocht, brengen namelijk aanmerkelijk meer op. Het effect zal naar het oordeel van de Commissie zijn: lagere transactieprijzen voor woningen onder de nieuwe voorwaarden. De prijzen van deze woningen zullen over de hele stad dichter bij de opstalwaarde komen te liggen. De duur van de lagere verkoopvolumes en de hoogte van de vraagprijzen is ongewis maar de commissie denkt dat de effecten wel een eens aanzienlijk kunnen zijn. ~~Dit heeft initieel negatieve effecten op de opbrengst van het nieuwe systeem.~~
Ook wanneer alle erfpachtrechten onder de nieuwe voorwaarden vallen heeft het herzien van de canon op het transactiemoment effect op de woningmarkt. Wanneer de grondwaardeontwikkeling boven de inflatie ligt, leidt dit tot minder vraag naar de woningen. Verhuizen leidt voor de zittende erfpachter tot een hogere canon. De canon van de woning waar de zittende erfpachter in woont wordt alleen met de inflatie aangepast. Afnemen van de vraag naar woningen heeft vervolgens een waardedrukkend effect. Voor een koper maakt het overigens in totale lasten (canon en hypotheeklasten) geen verschil. Alleen aan wie wordt betaald is verschillend tussen het huidige systeem en het voorstel; in het huidige systeem voornamelijk aan de vorige erfpachter in het geval van vooruitbetaalde of lage canon en in het voorstel aan de gemeente.
Andersom is even zo van toepassing dat als waardeontwikkeling achter blijft bij de inflatie, dit leidt tot meer transacties. Verhuizen leidt in dat geval tot een lagere canon voor een erfpachter. Meer vraag leidt vervolgens weer tot het toenemen van de grondwaarde.
Uiteindelijk leidt dit tot het verzachten van de destructieve boom-bust cyclus op de vastgoedmarkt. Maar de gemeente profiteert ook niet meer van grote grondwaardestijgingen in tijden van hoogconjunctuur.

Met opmerkingen [redacted] Ik zie niet goed hoe de opbrengsten hier negatief door kunnen worden beïnvloed. Wanneer een woning niet wordt verkocht blijven de canoninkomsten gewoon doorlopen. Uiteraard is het wel negatief voor de woningmarkt en komt het de doorstroming niet ten goede.

Met opmerkingen [redacted]: ..via het nieuwe systeem (men zal kiezen om via het oude systeem een nieuw tijdvak in te gaan indien dit gunstiger is)

**Met opmerkingen [redacted]: Dit is de PS van [redacted] hergeformuleert: Over het effect van bij transacties vaststellen van de nieuwe erfpacht. Wanneer de waardeontwikkeling boven de inflatie is leidt dit tot minder vraag naar de opstal, andersom als waardeontwikkeling achter blijft bij de inflatie leidt dit tot meer transacties, omdat een transactie leidt tot een lagere canon. A. dit kost de gemeente geld. B. Is dit Keynes aan de Amstel? Is dit een manier om de destructieve boom-bust cyclus op de vastgoedmarkt te verzachten?

De residuele grondwaarde

De Commissie acht de residuele grondwaarde de, economisch en rationeel gezien, juiste methode om de grondwaarde te bepalen. Grondwaarde is locatie gebonden en reflecteert de schaarste en de gebruikswaarde van de grond. In stedelijke centra zijn vastgoedbeleggingen in belangrijke mate gemotiveerd door

de verwachte waardestijging van de grond. In het algemeen zal in schaarste gebieden de grondwaarde harder stijgen (en dalen) dan de opstalwaarde.
In steden als Londen leidt dit tot speculatieve ontwikkelingen die een extra impuls geven aan de grondwaardeontwikkeling met als gevolg dat Londen onbereikbaar wordt als woonstad voor grote groepen mensen die in Londen werken.
Door te kiezen voor een erfpachtsysteem houdt de gemeente Amsterdam meer grip op het prijsvormingsproces (suggestie aan de commissie: ipv prijsvormingsproces grondwaarde). Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente de grond onder marktwaarde ter beschikking zou moeten stellen. Dat zou een vorm van niet rationele subsidiering zijn van een selecte groep (de eerste koper of eigenaar tijdens de canonherziening). Dit strookt niet met de plicht zorgvuldig met collectieve middelen om te gaan.

Op locaties waar vastgoed schaars is (de vraag is groter dan het aanbod) wordt de residuele grondwaarde bepaald door het verschil tussen de vastgoedwaarde (waarde grond en opstal) en de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt bepaald door de herbouwwaarde of de "bijbouwwaarde". Het bedrag waarvoor op dezelfde locatie gelijkwaardige of meer opstallen gebouwd kunnen worden.
Op locaties waar vastgoed niet schaars is (het aanbod is groter dan de vraag) is de waarde van opstallen lager dan de herbouwwaarde. De grondwaarde wordt bepaald door de prijs waarvoor (vrij bebouwbare) grond wordt aangeboden op de markt. Het verschil tussen de vastgoedwaarde en de grondwaarde is dan de waarde van de opstallen.
Sloopkosten worden dikwijls genoemd als opslag op de herbouwwaarde. Naar het oordeel van de Commissie is dit niet juist. Sloopkosten komen ten laste van de opstalwaarde en niet ten goede daarvan. Sloopkosten kunnen alleen een rol spelen bij het bepalen van de meerwaarde bij het veranderen van de bestemming.
BTW over de grondwaarde?

In de grondmarkt wordt ook vaak gesproken over grondquotes. Een grondquote is de verhouding van de grondwaarde tot de totale vastgoedwaarde, in feite het aandeel grondwaarde in vastgoed. Deze zogenaamde grondquotes zijn alleen verdedigbaar als ze zijn afgeleid van de residuele grondwaarde. Om een juiste grondquote te bepalen zal dus eerste de residuele grondwaarde bepaald moeten worden door de opstalwaarde te verrekenen met de totale waarde. Daarmee is het werken met een grondquote een overbodige stap geworden als men de grondwaarde wil bepalen.

Invoering van een erfpachtsysteem dat strikt gebaseerd is op de residuele grondwaarde kan voor erfpachters op locaties waar de erfpachtcanon niet of onvoldoende is meegestegen met de residuele grondwaarde tot negatieve verrassingen leiden. De Gemeente doet er daarom goed aan veel aandacht te besteden aan de overgangsproblematiek. Dat valt echter buiten het bestek van dit advies.

Met opmerkingen [redacted]: Komt de grondwaardeontwikkeling ten goede aan de gemeente (is wat duidelijker dan grip)

Met opmerkingen [redacted]: Eigenlijk is dit niet waar. De prijzen worden immers volledig door de markt bepaald. Juist het argument waarom er wellicht sprake is van een monopoly op de grondmarkt maar niet van misbruik van deze monopolypositie door de gemeente omdat de gemeente niet mee onderhandelt of mede bepaalt voor welk bedrag erfpachtrechten /woningen van eigenaar wisselen.

Met opmerkingen [redacted] punt maakte [redacted]. Een conclusie was dinsdag niet getrokken. Kan de Commissie zich hier in vinden?

Met opmerkingen [redacted]: Ik weet niet of dit zo begrijpelijk is; 'dikwijls genoemd' en zo leidt wat af van de hoofdzaak

Met opmerkingen [redacted]]: Dit wordt heel technisch: als bij eerste levering de BTW wordt voldaan door de erfpachter, dan is deze canon zonder BTW. OP het moment dat er geen transactie plaatsvindt blijft deze dat dan. Op het moment dat (zonder dat de markt iets doet) het recht binnen een paar jaar wordt overgedragen en de BTW wordt dan weer bij de grondwaarde geteld, dan moet deze BTW dus in de paar jaar dat de erfpachter genot van de zaak heeft gehad volledig zijn geconsumeerd. Is dat reëel? Wellicht is het beginsel dat de erfpachter alle belastingen op de grond draagt wel zo praktisch.

Van residuele grondwaarde naar canongrondslag

Op de residuele grondwaarde worden doorgaans afslagen toegepast om tot de grondslag voor de erfpachtcanon te komen. De neiging bestaat om afslagen te gebruiken om een snelle stijging van de grondwaarde af te zwakken. De Commissie vindt dat een gevaarlijke weg; daardoor wordt de relatie tussen de werkelijke grondwaarde en de waarde van het erfpachtrecht verzwakt. In feite worden daardoor willekeurige cadeautjes uitgedeeld aan de toevallige bezitters van de woning / het erfpachtrecht. Wel kan de Commissie zich in de tijd afnemende afslagen voorstellen voor zover deze dienen om de herziening van de canon te verzachten.

De ratio van afslagen? Wat zijn redelijke afslagen.

Met opmerkingen [redacted]: Wij vonden dat het geheel nogal willekeurig was vorm gegeven met vage begrippen als 'verhuurde of gebruikte staat' en dat de belangrijkste stap is dat de deze willekeur eruit moet.

Met opmerkingen [redacted]: De Commissie is hier (nog) niet echt op ingegaan.

NB: bij nieuw uit te geven grond wordt de prijs ook gebaseerd op de residuele waarde maar komt de definitieve prijs tot stand via een onderhandeling of een tender. De Commissie denkt dat daar niet de grote problemen zitten en bovendien valt de grondprijs bij uitgifte buiten het bestek van de adviesaanvraag.

In de praktijk bepalen van de canongrondslag

Op basis van de input van de Gemeente, eigen onderzoek en de door de gemeente verstrekte gegevens heeft de Commissie geconcludeerd dat de keuze in feite draait tussen drie mogelijke modellen. In alle modellen wordt de waarde van de canongrondslag afgeleid van de residuele grondwaarde. Deze residuele grondwaarde wordt benaderd door transactieprijzen te corrigeren voor opstalwaarde. Vervolgens vindt een afslag plaats om tot de hoogte van de canongrondslag te komen.
Het eerste model is de huidige systematiek. Het tweede model is het gemeentelijke vernieuwingsvoorstel voor de rekenformule waarbij uit de transactieprijs de canongrondslag volgt. Het derde model is een verfijning van de huidige methode van grondwaardebepaling per buurt.

Eerste model: huidige systematiek

In het huidige model bepaalt de Gemeente op basis van middeling per buurt en woningtype een grondwaarde. Via vaste afslagen wordt vervolgens de canongrondslag bepaald en op basis daarvan wordt de erfpachter bij canonherziening (eens in de 50 jaar) een nieuwe canon aangeboden. De commissie vindt dit in opzet een logische aanpak, maar is van mening dat verdere verfijning mogelijk is.

De erfpachter hoeft het voorstel van de gemeente niet te accepteren. In dat geval treedt een waarderingsprocedure met externe taxateurs in werking. De externen taxateurs bepalen de residuele grondwaarde op basis van de geschatte transactiewaarde van de woning, gecorrigeerd voor de geschatte opstalwaarde. Op de uitkomst worden vervolgens zeer forse afslagen toegepast om tot een canongrondslag te komen. Het gaat doorgaans allereerst over een afslag ter

hoogte van de sloopkosten en de BTW over de grondwaarde, vervolgens over een afslag wegens het verschil in waarde tussen een erfpachtrecht en vol eigendom (30% tot 35%) en ten slotte de "depreciatiefactor" (40%). De motivatie voor deze afslagen is bijzonder dun. De uiteindelijke canongrondslag die taxateurs bepalen is daarmee minder dan 35% (1/1,21 x 70% x 60%, en daarnaast verrekenen de taxateurs ook nog de sloopkosten) van de grondwaarde.
Het huidige model heeft een aantal belangrijke nadelen voor erfpachters omdat het proces langdurig en ingewikkeld is, tot langdurige onzekerheid leidt en bij vergelijkbare woningen (grote) verschillen in de uitkomsten kent. Naar de mening van de Commissie is dit proces van vaststelling door "externe taxateurs" buitengewoon ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De uitkomst, de canongrondslag, lijkt meer een benadering van wat maatschappelijk, of in het licht van de historie, een aanvaardbare canongrondslag is dan dat het afspiegeling is van de residuele grondwaarde.

Met opmerkingen [redacted]: Waarbij erfpachters bovendien voor de keuze staan om de zekere kosten van een deskundigenadvies af te wegen tegen de onzekere lagere uitkomst.

In de ogen van Commissie komt er hierdoor een groot financieel voordeel terecht bij een selecte groep erfpachters die de keuze maken om externen taxateurs in te schakelen. Vanuit de plicht van de gemeente om goed om te gaan met de collectieve middelen acht de commissie dit geen goede zaak.

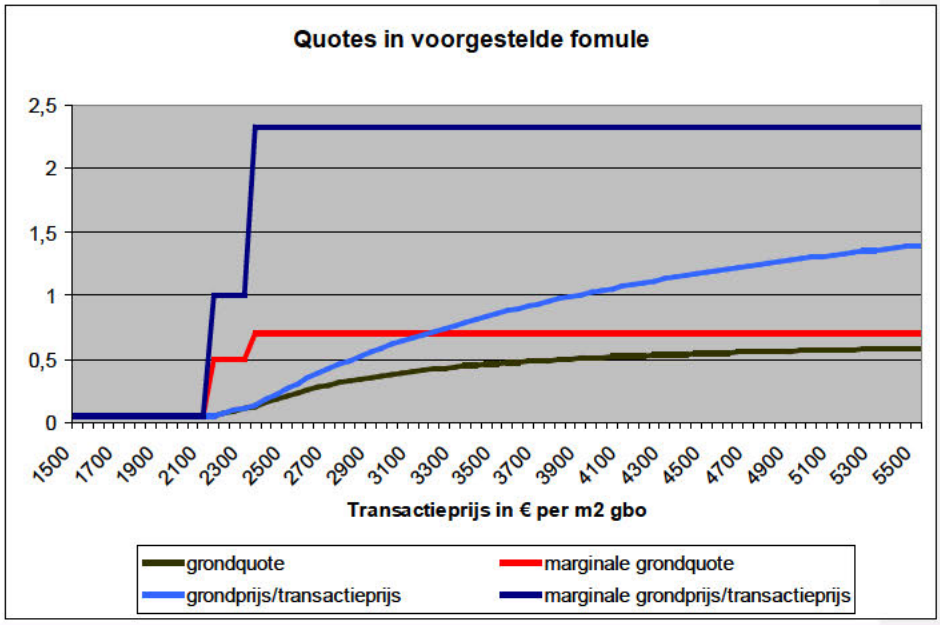
Tweede model: een rekenformule

In het voorstel voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden wordt het nadeel van de onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij herziening opgelost door een eenduidige, in de algemene bepalingen vastgelegde rekenformule. Uitgangspunt is de verkoopprijs van de woning (de transactieprijs). Via de vooraf vastgelegde formule volgt de canongrondslag uit de transactieprijs. Deze formule werkt met één of meerdere drempels. Dat deel van de koopsom tot de eerste drempel bepaalt voor een heel klein deel de canongronslag, het deel van de koopsom boven de drempel bepaalt voor een heel groot deel de canongrondslag. De drempel wordt gerelateerd aan de herbouwwaarde. De drempel(s) worden daarom jaarlijks geïndexeerd met de bouwkostenindex. De Commissie ziet een aantal voor- en nadelen:

Voordelen
- Dit systeem werkt direct, en kent dus niet de nadelen van de huidige systeem met taxateurs
- Waardeontwikkeling in de tijd en per ~~locatie~~ transactie worden direct gevolgd, positief en negatief.
- Het is voorspelbaar hoe de canon wordt bepaald bij aankoop, maar ook bij verkoop.
- Koper en verkoper hebben indirect invloed op de hoogte van de nieuwe canon.
- Het systeem is voor de gemeente "onderhoudsarm", jaarlijks hoeven alleen de drempels aan de hand van indices te worden bijgesteld.

Nade~~e~~len

- Het systeem beïnvloedt heel direct het prijsvormingsproces. Het voorgestelde systeem werkt als een last voor de koper; deze last is bovendien niet lineair maar neemt scherp toe als de koopprijs boven de drempel(s) komt (zie figuur).
- Doordat koper en verkoper indirect invloed hebben op de hoogte van de canon is risico op fraude groot. Ook anderszins niet marktconforme prijsvorming (zoals overdracht binnen de familie) zonder oogmerk van fraude kan leiden tot niet marktconforme canons.
- Een flink deel van de residuele grondwaarde blijft bij de verkoper.
- Investeringen in de woningen worden ontmoedigd. De oplossing van de gemeente, "de investeringsaftrek", is complex in de uitvoering, dekt maar een deel van de investeringen en is ook ~~zeer~~ fraudegevoelig. Deze oplossing dekt niet het probleem dat achterblijvend onderhoud van de opstal wordt beloond met een lagere canon na overdracht (regulier onderhoud valt niet onder de voorgestelde investeringsaftrek en loont dus niet).
- Als de index van de bouwkosten niet overeenstemt met de werkelijke ontwikkeling van de bouwkosten in Amsterdam is dit in het voor- of nadeel van de gemeente / erfpachter.
- De voorgestelde formule moet ook anderszins gedurende een tijdvak van 50 jaar geschikt blijken te zijn om automatisch de grondwaarde te bepalen. Een zekere bescheidenheid is passend als het gaat om vastleggen van een bindende formule voor deze termijn.



De Gemeente is zich bewust van de nadelen. De reactie van de gemeente is dat in het huidige systeem ook afslagen zitten op de residuele grondwaarde. Geen enkele afslag op de residuele grondwaarde is, politiek gezien, niet gewenst en

bovendien zijn er dan geen marktgegevens meer om de grondwaarde op te baseren. Een afslag op de residuele grondwaarde is dus altijd nodig.
De risico's op fraude denkt de Gemeente te kunnen mitigeren. Er is controle op de transactieprijs door de notaris, alleen wat men officieel als koopprijs overeenkomt kan worden gefinancierd en het aftrekken van niet gedane investeringen werkt in het nadeel van de koper bij wederverkoop. Ten slotte is de canon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting en alles wat men buiten de transactieprijs om betaalt aan de verkoper niet. Deze argumenten van de gemeente hebben de commissie niet overtuigd dat daarmee de nadelen van dit systeem de voordelen compenseren.

Met opmerkingen [redacted] Dit probleem geldt met name op het moment dat je uit een enkele transactie de grondwaarde wil bepalen (zoals dat bij de formule gebeurt) , op het moment dat je uit alle transacties in de stad grondwaarden kan destilleren heb je een veel kleinere marge nodig

Derde model: grondprijzen per buurt

Het derde model is in feite een verfijning van het model dat de Gemeente thans hanteert voor de bepaling van de residuele grondwaarde. Verfijningen in de vorm van te onderscheiden woningkarakteristieken en te hanteren statistische methoden zijn mogelijk. Dat komt tegemoet aan het bezwaar dat de canongrondslag zoals aangeboden door de Gemeente onvoldoende rekening houdt met de specifieke karakteristieken van de betrokken woning (in de zin dat de opstal relatief veel of weinig waard is).

Met opmerkingen [redacted] Ik weet nog niet zo goed wat de commissie hiermee bedoeld. Is het de bedoeling om per woning wel correcties toe te passen op de grondwaarde per buurt? Ik had begrepen dat de commissie voorstelt een grondwaarde per m^2 gbo per buurt te hanteren, juist ongeacht de kenmerken van de specifieke woning.

De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een derde worden gegeven. De vast te stellen grondwaarde wint daarmee aan transparantie en de (politieke) noodzaak tot het instellen van taxatie commissies verdwijnt.
Objectiviteit en deskundigheid kan worden gegarandeerd door de opdracht bij een derde neer te leggen (eventueel externe Cie Raad van Advies/toezicht die dit bewaakt). Daarnaast zorgt het voor consistentie in de gebruikte methodieken en transparantie. Door de grondprijzen door een derde te laten bepalen blijft de methode van het bepalen van de grondwaarde, ook op de hele lange termijn, houdbaarheid in de tijd. Het advies van de derde zal uitvoerig moeten worden gemotiveerd, zo nodig inclusief hoor en wederhoor, om een eventuele rechterlijke toets te kunnen doorstaan. De opdracht aan de derde zal ook moeten worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen. De te hanteren uitgangspunten, de te volgen methode in hoofdlijnen en de afgesproken producten moeten uit de nieuwe Algemene Bepalingen blijken.

Aspecten die in de opdrachtformulering terug zouden kunnen komen zijn:

- Definitie buurt – buurten zullen zo gekozen moeten worden dat er voldoende data beschikbaar is om de grondwaarde op te baseren maar fijnmazig genoeg om recht te doen aan grondwaardeverschillen tussen buurten;
- Per buurt wordt een residuele grondwaarde bepaald door de optelsom van de meest recente transactie, gecorrigeerd met genormeerde herbouwwaarde, te delen door het totaal aantal m^2 gebruikvloeroppervlak betrokken in de transacties;
- Transacties van erfpachtrechten die canon betalend zijn worden voor de berekening van de grondwaarde gecorrigeerd door bij de transactieprijs de canon gedeeld door het canonpercentage (van toepassing tijdens de transactie) op te tellen;

- Indien bovenstaande methode niet tot een positieve grondwaarde leidt wordt de grondwaarde bepaalt door te kijken naar grond die te koop wordt aangeboden;
- Er worden zo nodig enkele correctiefactoren bepaald voor bijvoorbeeld bouwhoogte en/of bestemmingsrestricties (bijvoorbeeld een tuin);
- Op de residuele grondwaarde wordt een afslag gedaan van ... om de canongrondslag te bepalen;
- In ieder geval ieder kalenderjaar worden de grondwaarde vastgesteld en deze worden zes maanden voordat ze van toepassing worden bekend gemaakt.

- Gebruik andere gegevensbronnen - ? Wat bedoeld de Commissie hiermee? Nu gebruikt het OGA vraagprijzen en transactieprijzen. Ook de WOZ zou gebruikt kunnen worden maar die is op zijn beurt weer gebaseerd op transactieprijzen..
- Oprenting grond

Met opmerkingen [redacted] Behalve bouwkostenindex kan je nog veel meer gegevens over bouwkosten / opstalwaarde gebruiken bijvoorbeeld. Het meest lastig van grondwaarde bepalen is niet het bepalen van wat een woningprijs ongeveer zou zijn, maar wat de residuele grondprijs is.

Met opmerkingen [redacted] Ik weet niet goed hoe de commissie deze punten verwerkt zou willen zien.

Ook deze wijze van grondwaardebepaling kent een aantal voor- en nadelen:

Voordelen
- Methode volgt de werkelijke ontwikkelingen van grond en vastgoed en is daardoor op de lange termijn houdbaar.
- Door een derde de grondwaarde te laten bepalen wordt onafhankelijkheid en objectiviteit gegarandeerd.
- De canonbepaling in een buurt is eenduidig, dezelfde woningen krijgen, wanneer het herzieningsmoment gelijk valt, een gelijke canon.
- Ook in gebieden waar vastgoed niet schaars is kan een marktconforme grondwaarde worden bepaald.
- Het is mogelijk veel meer marktgegevens in ogenschouw te nemen dan de enkele transactie waar model 2 op is gebaseerd.

Nadelen
- Gebiedsindeling moet zijn aangepast op voldoende marktdata. Dit kan indruisen tegen het belang van een, wat locatiekenmerken betreft, homogeen gebied.
- Woningen op relatief slechte locaties binnen de gekozen gebiedsindeling betalen relatief meer canon dan woningen op relatief goede locatie.
- Omdat de grondwaarde ruim voor het kalenderjaar bekend moeten worden gemaakt zal de waarde 1,5 tot 2,5 jaar achterlopen op de werkelijke grondwaardeontwikkeling.
- Voor elke buurt waar een koopwoning staat zal elk jaar een grondwaarde bepaald moeten worden, ook als géén of weinig transactiegegevens zijn.

De Commissie onderkent ook de nadelen van deze methode. Zij is van mening dat grondwaarde op kavelniveau niet past bij het doel om de trendmatige grondwaardeontwikkeling aan de gemeenschap toe te laten komen. Ook een kleine vertraging in het aanpassen van de hoogte van nieuwe canon is daarom geen probleem. En door geen onderscheidt te maken tussen eengezinswoningen

en meergezinswoningen kan voor nagenoeg alle buurten een grondwaarde worden bepaald. De over blijvende "witte vlekken" kan de onafhankelijke derde middels statische methoden schatten.

Bij de vormgeving van deze derde methode zijn er drie te onderscheiden varianten denkbaar:

a. De derde bepaalt een quote (formule) per buurt volgens welke de grondwaarde bij een transactie wordt bepaald
b. De derde bepaalt de grondwaardeontwikkeling per buurt volgens welke de canon bij elke woningtransactie wordt aangepast
c. De derde bepaalt de grondwaarde per buurt die de grondslag vormt bij de canon na elke transactie.

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

a. Deze variant lijkt het meest op het tweede model. Echter in plaats van een vaste formule die voor een geheel tijdvak voor de hele stad geldt, wordt de formule per jaar per buurt opnieuw bepaalt. Ten opzichte van het tweede model wordt hiermee het voordeel van automatische werking teniet gedaan, maar worden daarbij ook een van de nadelen van dit systeem gerepareerd: het risico dat de formule niet toekomstbestendig blijkt te zijn voor de periode van 50 jaar dat een tijdvak duurt. Bovendien heeft dit model als voordeel dat met bouwkostenverschillen tussen buurten rekening kan worden gehouden. Voor het overige zijn de voor- en nadelen gelijk met die van dit tweede model. Het is bijvoorbeeld nog steeds zo dat de quote geen rekening houdt met verbeteringen aan de opstal door individuele erfpachters en dat de basis van de transactieprijs gevoelig is verstoringen.
b. In dit model is de oorspronkelijke canon het uitgangspunt en worden na een transactie de canon aangepast aan de vooraf door de derde vastgestelde grondwaardeontwikkeling in de buurt. Voordeel is dat de in de transactie tussen gemeente en erfpachter specifieke locatiekwaliteiten in de prijs kunnen worden opgenomen, dat de canonontwikkeling goed voorspelbaar is en dat het gegeven dat de gemeente het erfpachtsysteem onder meer heeft ingevoerd om de grondwaardeontwikkeling ten goede te laten komen aan de gemeenschap direct zijn vertaling krijgt in het model. Nadeel is dat indien de oorspronkelijke canon de grondwaarde niet goed weergeeft dit zo blijft; er worden immers alleen waardeontwikkeling per buurt gebruikt.
c. In dit model worden door de derde jaarlijks per buurt de grondprijs bepaalt en deze worden volgens bij elke transactie toegepast. Ook dit is een systeem dat helder en voorspelbaar is. Dit systeem biedt de mogelijkheid de grondwaarde per buurt te volgen. Nadeel zijn situaties waarin grondwaarden binnen een buurt sterk uiteenlopen. Voorts is dit model gevoeliger dan bij a en b voor het gebrek aan transacties per buurt. Zowel gemeente als erfpachter lijken hier meer afhankelijk te zijn van de professionaliteit van de derde partij dan bij a of b. omdat bij a (transactie) en b (oorspronkelijke canon) er naast de vaststelling van deze derde nog een ander gegeven nodig is om de grondprijs te bepalen.

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Advies van de commissie

Alles overwegende is de commissie van mening dat de balans tussen de voor- en nadelen gunstiger uitpakken voor het derde model (en wel de varianten b en c). De Commissie ziet de charme van de eenvoud van het voorstel van de gemeente om middels een eenduidige formule uit transactieprijs de canongrondslag te bepalen. Er kleven alleen risico's aan.
Deze risico's worden in het derde model ondervangen. Voorwaarde voor het derde model is wel dat onafhankelijke derde volledig mandaat krijgt en dat verwerping van de bepaalde grondwaarde door de gemeente en/of erfpachters niet mogelijk is In deze zin heeft de onafhankelijke derde dezelfde positie als de commissie van deskundigen. Echter, anders dan bij ad-hoc commissies , zal deze derde vooraf buurtgewijs uitspraken doen, waardoor meer continuïteit en zekerheid ontstaan over de vast te stellen waarden.
Beide modellen doen naar het oordeel van de Commissie recht aan de grondwaarde. Op basis van deze grondwaarde kan middels een afslag de canongrondslag worden bepaald.

Prof.dr. J.M.G. Frijns
[redacted]

18 maart 2014

Met opmerkingen [redacted] Wat is de mening over model 3 van de Commissie als dit juridisch niet kan of politiek onhaalbaar is?