Gemeente Amsterdam

De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016

1. Samenvatting

Amsterdam heeft op 22 juni 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Eeuwigdurende erfpacht is vooralsnog alleen van toepassing op nieuw in erfpacht uit te geven terreinen. Het college van B&W wil ook de huidige erfpachters de mogelijkheid geven het voortdurende erfpachtcontract om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtcontract. In het kader daarvan, en gezien de discussies die de waardebepaling van de grond al jaren oplevert, heeft het college van B&W er voor gekozen een commissie (de Grondwaardecommissie (GWC)) van drie hoogleraren om advies te vragen.
Dat advies bevestigde dat de residuele methode die Amsterdam tot nu toe hanteert aan te bevelen is om grondwaarden te bepalen. De manier waarop Amsterdam die tot nu toe toepast kan echter voor woningen nog worden geobjectiveerd, generiek en transparanter gemaakt. De wijze van waardebepaling voor woonbestemmingen is op basis van dit advies grondig aangepast. Dit heeft geleid tot een generieke methode van grondwaardebepaling voor woningen. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed zal maatwerk nodig blijven, omdat daar de diversiteit te groot is om een generieke methode te hanteren.

De nieuwe methode voor woningen is een residuele grondwaardebepaling op basis van de marktwaarde in de vorm van de WOZ-waarde met een grondquote per straat gelegen in één buurt (de zogenaamde buurtstraatquote). Hoewel de methode die tot nu toe gehanteerd wordt ook uitging van de residuele methodiek verschillen de methodes wezenlijk. Voorheen werd de grondwaarde niet per buurtstraat bepaald. In de oude methode van grondprijsbepaling wordt de grondwaarde per buurt per m² gebruiksvloeroppervlak voor eengezinswoningen en meergezinswoningen bepaald. In de huidige methode wordt daardoor meer uitgegaan van gemiddelden terwijl in de nieuwe methode wordt uitgegaan van het gemiddelde percentage grond per buurtstraat in de marktwaarde. Daarmee is de nieuwe methode veel fijnmaziger geworden en sluit meer aan bij de verschillen in de praktijk.

De nieuwe grondwaardebepaling zal zowel bij wijzigingen in voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten gaan gelden.

In deze notitie wordt ingegaan op de verschillen tussen het Grondprijsbeleid 2016 (de huidige methodiek) en nieuwe WOZ-methodiek voor wonen. Daarbij wordt vergeleken wat het verschil tussen de methodieken is in afkoopsom en canon bij een voortdurend erfpachtrecht. Op die manier ontstaat inzicht in de generieke impact van de beslissing om de methodiek van grondwaardebepaling voor voortdurende erfpacht aan te passen.

Deze notitie geef inzicht in het verschil tussen de huidige en nieuwe methodiek. De verschillen zoals ze in deze notitie worden beschreven geven een generiek en gemiddeld inzicht, de effecten kunnen voor individuele erfpachters afwijken doordat de methodieken een verschillende korrelgrootte kennen.

In het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten", dat tegelijk met deze notitie openbaar is gemaakt, wordt de methodiek beschreven om op basis van de WOZ-waarde de grondwaarde voor wonen te bepalen.

2. De (nieuwe) WOZ-methode

De methodiek voor het bepalen van de grondwaarde voor woningen is wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het huidige grondprijsbeleid. Om de grondwaarde te berekenen wordt de WOZ-

waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote (het gronddeel van de WOZ). Hier wordt ingegaan op de variabelen die worden gebruikt bij deze methodiek. De methodiek voor het bepalen van de grondwaarde voor 'niet-wonen' blijft maatwerk vanwege de grote diversiteit.

Marktwaarde
Voor de marktwaarde van woningen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waarde aan bezwaar onderhevig is en de waardepeildatum van de marktwaarde altijd één jaar voorafgaand aan de beschikking is, wordt de WOZ-waarde met peildatum van in ieder geval twee jaar eerder gebruikt voor de berekening van de buurtstraatquote. De meeste van de eventuele bezwaarprocedures zijn dan afgerond. Op het moment dat de grondwaarde wordt bepaald ligt het prijspeil van de WOZ minimaal twee jaar vóór het moment van bepaling van de grondwaarde.

Hierop gelden twee uitzonderingen:
- Voor erfpachtaanbiedingen in het kader van de overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht die tot en met 31-12-2019 worden aangevraagd wordt de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is;
- Voor overige erfpachtaanbiedingen die in 2017 worden aangevraagd wordt ook de WOZ-beschikking van belastingjaar 2015 gebruikt met peildatum 2014, dan wel de WOZ-beschikking van belastingjaar 2016 met peildatum 2015, indien deze lager is.

Opstalwaarde
De opstalwaarde wordt gelijk gesteld aan de vervangingswaarde en de Grondwaardecommissie heeft geadviseerd de vervangingswaarde te bepalen door de herbouwkosten (optelsom bouwkosten, de sloopkosten en de bijkomende kosten) te berekenen en deze te corrigeren voor ouderdom.

De gemeente heeft de opsteller van de verouderingsfactor om advies gevraagd over toepassing. Hoewel de gemeente tevreden was over de verouderingsfactor bleek de verouderingsfactor niet op die wijze te kunnen worden toegepast en kon ook geen verouderingsfactor worden aangereikt die toepasbaar was in de Amsterdamse situatie. Om die reden heeft de gemeente besloten de verouderingsfactor te laten vervallen, hetgeen gemiddeld genomen tot lagere grondwaardes leidt.

Grondwaarde en afkoopsom/canon
De grondwaarde is voor zoveel mogelijk woningen aan de hand van de WOZ-waarde en de herbouwkosten bepaald. Om toch voor nagenoeg alle woningen objectief de grondwaarde te kunnen berekenen is er voor gekozen de grondquote van woningen in een buurtstraat te middelen; de zogenaamde buurtstraatquote oftewel het gronddeel van de WOZ. Door deze buurtstraatquote vervolgens te gebruiken bij de berekening van de grondwaarde van iedere woning in de buurtstraat kan voor nagenoeg alle woningen op erfpacht in Amsterdam een grondwaarde worden bepaald.

De grondwaarde wordt vervolgens nog gecorrigeerd met de depreciatiefactor. De depreciatie is 10%. Deze depreciatie wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie en een erfpachter in feite geen reëel alternatief heeft dan voortzetting van het contract. Daarnaast corrigeert de depreciatie het verschil tussen grond in vol eigendom en grond in erfpacht. Depreciatie wordt in het huidige grondprijsbeleid ook nog toegepast om te compenseren voor sloopkosten (15% extra depreciatie). De sloopkosten zijn in de WOZ-methode opgenomen in de herbouwkosten.

De gedeprecieerde grondwaarde noemen we de erfpachtgrondwaarde. Deze erfpachtgrondwaarde is de grondslag voor het bepalen van de canon. De afkoopsom wordt bepaald door de canoninkomsten netto contant te maken. In het geval van een voortdurend recht van erfpacht wordt de canon voor 50 jaar netto contant gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de wijze van indexeren en de halfjaarlijkse betalingen.

Daarnaast wordt conform de Overstapregeling 2017 bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de erfpachtgrondwaarde voor woonbestemmingen een overstappremie van 25% toegepast.

3. Het (huidige) grondprijsbeleid

Als onderdeel van de Grondprijzenbrief stelt de gemeenteraad een grondprijslijst voor bestaande voortdurende erfpachtrechten vast. De laatste grondprijslijst is op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze grondprijslijst wordt gebruikt bij het bepalen van de erfpachtgrondwaarde van woningen in het erfpachtbeheer, onder andere bij het opstellen van een gemeentelijke aanbieding bij einde tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht.

Marktwaarde

De marktwaardebepaling vindt plaats door analyse van de woningprijzen in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van vraagprijzen en transactiegegevens de gemiddelde marktwaarde per m² gebruiksvloeroppervlak in een buurt of buurtcombinatie bepaald. Vraagprijzen worden gecorrigeerd voor het in de desbetreffende buurt waargenomen verschil tussen vraagprijzen en gerealiseerde prijzen.

In een aantal buurten zijn er te weinig waarnemingen of liggen de waargenomen prijzen te ver uit elkaar om betrouwbaar een marktwaarde te kunnen bepalen. Deze buurten zijn in de grondprijslijst op "maatwerk" gezet. Dat betekent dat wanneer de marktwaarde nodig is van een woning in zo'n buurt een adviseur van Grond & Ontwikkeling deze bepaalt aan de hand van de beschikbare referenties, dus vergelijkbare panden.

Er wordt per buurt één gemiddelde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak bepaald voor eengezinswoningen en één gemiddelde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak voor meergezinswoningen. Bij de marktwaardebepaling wordt geen rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning binnen de buurt of binnen het bouwblok. Soms wordt gedifferentieerd naar straten als het buurtgemiddelde afwijkt van specifieke straten.
In de grondprijslijst, welke op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, is voor 80% van de meergezinswoningen en voor 48% van de eengezinswoningen op erfpacht de marktwaarde (en daarmee de grondprijs) gegeven. Het overige wordt middels maatwerk bepaald.

Opstalwaarde

De opstalwaarde van bestaande erfpachtrechten wordt in het grondprijsbeleid gelijk gesteld aan de nieuwbouw stichtingskosten van de opstal. In het Grondprijsbeleid 2016 worden hiervoor twee referenties gehanteerd: grondgebonden rijtjeswoningen (2,5 laags met plat dak met een woninggrootte van 115m² gebruiksoppervlak) en portiek ontsloten meergezinswoningen (5 tot 7 lagen en een woninggrootte van 90m² gebruiksoppervlak). Van deze referenties is uitgerekend wat het kost om deze in een nieuwbouwsituatie te realiseren, volgens de huidige regelgeving en kwaliteit.

De stichtingskosten zijn gedeeltelijk gecorreleerd met de marktwaarde, onder de veronderstelling dat een duurdere woning relatief hogere stichtingskosten kent. Dat wil zeggen dat de marktwaarde ook voor een deel de stichtingskosten bepaalt.

Grondwaarde en afkoopsom/canon
De residuele grondwaarde per buurt is het verschil tussen de marktwaarde per buurt en de opstalwaarde (welke dus gelijk is aan de stichtingskosten). Deze grondwaarde wordt gecorrigeerd voor de BTW, omdat er wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond. De gemeente deprecieert de grondwaarde met 25%. 15% is bedoeld als fictieve compensatie voor het feit dat de opstallen geen nieuwbouwkwaliteit kennen. De gedachte achter de depreciatiefactor is dat, wil men nieuwbouwkwaliteit realiseren, sloop noodzakelijk is. 10% is omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie en een erfpachter in feite geen reëel alternatief heeft dan voortzetting van het contract.

Bij einde van het tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht worden aan de erfpachters van een voortdurende erfpachtrecht de "Algemene Bepalingen 2000" aangezegd. Voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000, of erfpachtrechten die de Algemene Bepalingen 2000 in hun nieuwe tijdvak zullen krijgen, is het canonpercentage momenteel 0,81%. Het college heeft 27 september 2016 besloten dat vanaf 1 juli 2017 het minimale canonpercentage 3% bedraagt zoals er ook voor nieuwe uitgiften in voortdurende erfpacht een ondergrens van 3% bestaat. Op 5 april heeft de Raad echter een motie aangenomen waarin het minimale canonpercentage voor wonen op 1,94% wordt gesteld.

De afkoopsom voor 50 jaar is gelijk gesteld aan de berekende erfpachtgrondwaarde omdat deze is gebaseerd op voornamelijk (vraag- en transactie-) referenties van woningen op erfpacht, al dan niet met afgekochte canon.

4. Verschillen tussen de methodieken

Het verschil tussen de methodieken van erfpachtgrondwaardebepaling (de grondwaarde na depreciatie) wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van de marktwaarde, de opstalwaarde en het verschil in canon of afkoopsom voor *een voortdurend erfpachtrecht*. Op deze manier wordt puur het effect van de twee verschillende methodieken van grondwaardebepaling vergeleken. Het verschil tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel zijn voor de canon en afkoopsom, weergegeven.

De vergelijking van de methodieken is enkel gemaakt op basis van woningen waarvoor de marktwaarde, opstalwaarde en grondwaarde in beide methodieken bepaald kon worden. In het Grondprijsbeleid is voor circa 80% van de meergezinswoningen en 48% van de eengezinswoningen op erfpacht een grondwaarde gegeven. Dit geldt voor 117.790 meergezinswoningen op een totaal van 156.010 meergezinswoningen die in Amsterdam op erfpacht staan en voor 15.152 eengezinswoningen op een totaal van 35.000 eengezinswoningen die in Amsterdam op erfpacht staan.

Marktwaarde

De marktwaarde verschilt tussen de twee methodieken door een aantal factoren. In onderstaande tabel worden de belangrijkste verschillen weergegeven.

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ marktwaarde wonen o.b.v. vraag- en transactieprijzen	▪ marktwaarde op basis van WOZ-waarde
▪ prijspeil ligt drie tot zes maanden terug	▪ prijspeil is 1 januari min 2 jaar (voor overstap-aanvragen voor 31-12-2019 is dit eenmalig tot op vijf jaar. Voor overige erfpachtaanvragen in 2017 ligt dit eenmalig op drie jaar)
▪ gemiddeld per buurt of buurtcombinatie	▪ per object
▪ marktwaarde wordt eens in het jaar of halfjaar vastgesteld op basis van marktgegevens van circa 3 maanden oud	▪ de onbezwaarde WOZ wordt gebruikt, die jaarlijks wordt bepaald.
▪ marktwaarde met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	▪ marktwaarde met fictie eigen grond

Algemeen kan worden gesteld dat de WOZ-methode meer recht doet aan de individuele kenmerken van de locatie en de woning. De peildatum verschilt daarentegen op dit moment meer dan twee jaar ten opzichte van het huidige Grondprijsbeleid. De WOZ-methode heeft in 2017 waardepeildatum 1 januari 2014 en het Grondprijsbeleid 2016 heeft waardepeildatum 1 april 2016. Daarnaast wordt bij de WOZ-methode de laagste van de WOZ-beschikkingen van belastingjaar 2015 (peildatum 1 januari 2014) of van belastingjaar 2016 (peildatum 1 januari 2015) gebruikt.

Het gevolg van het achterlopen op de marktontwikkeling betekent dat in een opgaande markt een lagere marktwaarde wordt gehanteerd bij de grondwaardebepaling en in een neergaande markt met een hogere marktwaarde wordt gerekend. De WOZ-methode geeft exacter de locatiewaarde weer maar is minder actueel op het moment van grondwaardebepaling. In onderstaande tabel is het gemiddelde verschil in marktwaarde per stadsdeel weergegeven.

Tabel 1: gemiddelde marktwaarde op basis van de laagste WOZ van 2015 (peildatum 2014) of van 2016 (peildatum 2015) en het Grondprijsbeleid 2016

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	WOZ methode gemiddeld per woning	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per woning	WOZ methode gemiddeld per m²	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per m²	WOZ methode gemiddeld per woning	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per woning	WOZ methode gemiddeld per m²	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per m²
Centrum	-	-	-	-	285.500	358.000	4.000	5.000
West	-	-	-	-	211.500	263.000	3.500	4.000
Nieuw West	243.500	247.500	2.500	2.500	180.500	207.000	2.000	2.500
Zuid	-	-	-	-	314.000	391.000	4.000	4.500
Oost	459.500	496.000	3.500	3.500	239.500	298.500	3.000	4.000
Noord	167.500	193.500	2.500	3.000	145.000	171.500	2.000	2.500
Zuidoost	200.000	205.000	2.000	2.000	130.000	150.500	1.500	2.000
Amsterdam	265.500	278.500	2.500	2.500	223.500	274.000	3.000	3.500

De WOZ-waarde ligt aanmerkelijk lager dan de marktwaarde waarvan in het Grondprijsbeleid 2016 wordt uitgegaan. Bij meergezinswoningen is dit voornamelijk te verklaren door de marktontwikkeling tussen het prijspeil van de WOZ (2014) en het moment waarop de marktwaarde in het Grondprijsbeleid 2016 is bepaald (1 april 2016). Deze ontwikkeling was ongeveer 20%. De duurdere stadsdelen (Centrum, West, Zuid en Oost) kennen een grotere marktontwikkeling in deze periode dan de andere stadsdelen. Bij een gelijk prijspeil is de marktwaarde op basis van het Grondprijsbeleid en de WOZ nagenoeg gelijk.

Bij eengezinswoningen is de verklaring iets anders. De marktwaardeontwikkeling in de periode tussen de peildata is circa 10% maar omdat de WOZ-waardering gemiddeld (op gelijke peildata) hoger is, is het verschil tussen de WOZ met prijspeildatum 2014 en het Grondprijsbeleid 2016 (met waardepeildatum 1 april 2016) slechts ongeveer 4%. Gemiddeld per woning en per m² wijken de getallen iets af omdat de waardeontwikkeling van de grotere woningen iets minder is dan de waardeontwikkeling van de kleinere woningen.

De gemiddelden van Amsterdam of van een stadsdeel zeggen uiteraard weinig over het verschil op individueel of buurtniveau. De individuele afwijkingen tussen de WOZ-waarde en marktwaarde volgens het Grondprijsbeleid kunnen groot zijn, zowel naar boven als naar beneden. Het komt voor dat de WOZ-waarde maar 1/10de is van de marktwaarde in het Grondprijsbeleid maar ook dat de WOZ-waarde bijna drie keer zo hoog is. Voor circa driekwart van de meergezinswoningen op erfpacht en een kwart van de eengezinswoningen wijkt de WOZ-waarde meer dan 10% in positieve en negatieve zin af van de marktwaarde in het Grondprijsbeleid. Dit heeft te maken met het verschil in korrelgrootte tussen beide methodieken. De marktwaarde wordt in het Grondprijsbeleid per buurt bepaald en is dus een gemiddelde van de buurt. De WOZ-waardering vindt per object plaats en is daarmee preciezer.

Opstalwaarde

De opstalwaarde verschilt in beide methodieken ook om een aantal redenen. In de tabel hieronder worden deze aspecten beknopt weergegeven:

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ opstalwaarde is nieuwbouw stichtingskosten ▪ opleveringsniveau van nieuwbouwwoning. Beperkte kosten voor vloer-, wand- en plafondafwerking en tuininrichting meegenomen ▪ sloop geen onderdeel van de herbouwwaarde ▪ één referentie voor eengezinswoning en één referentie voor meergezinswoning ▪ alle woningen gelijke stichtingskosten per m²	▪ opstalwaarde is herbouwkosten ▪ opleveringsniveau van bestaande woning. Kosten voor vloer-, wand- en plafondafwerking en tuininrichting meegenomen ▪ sloopkosten onderdeel van de herbouwwaarde ▪ diverse referenties voor de herbouwkosten ▪ herbouwkosten afhankelijk van woninggrootte

In de WOZ-database zijn referenties opgenomen van verschillende bouwvormen, die zijn gekoppeld aan ieder afzonderlijk object. Dat maakt het mogelijk om veel meer referenties te onderscheiden dan in het Grondprijsbeleid, waardoor nauwkeuriger aangesloten kan worden op de werkelijke situatie. Daarnaast is het advies van de Grondwaardecommissie aanleiding geweest om voortaan de herbouwkosten te hanteren en niet meer de nieuwbouwkosten. De herbouwkosten zijn de kosten om het gebouw te herbouwen, bijvoorbeeld na het vergaan van de bebouwing door een brand. Sloopkosten, maar ook kosten voor vloer-, wand- en plafondafwerking, zijn daarom wel opgenomen in de herbouwkosten terwijl deze niet zijn opgenomen bij nieuwbouwwoningen.

Tabel 2: gemiddelde opstalwaarde op basis van de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	Opstalwaarde WOZ methode gemiddeld per woning	Opstalwaarde GPB2016 gemiddeld per woning	Opstalwaarde WOZ methode gemiddeld per m²	Opstalwaarde GPB2016 gemiddeld per m²	Opstalwaarde WOZ methode gemiddeld per woning	Opstalwaarde GPB2016 gemiddeld per woning	Opstalwaarde WOZ methode gemiddeld per m²	Opstalwaarde GPB2016 gemiddeld per m²
Centrum	-	-	-	-	182.500	188.500	2.650	2.650
West	-	-	-	-	155.000	157.500	2.500	2.500
Nieuw West	196.500	173.500	1.900	1.650	167.500	179.000	2.050	2.175
Zuid	-	-	-	-	197.000	211.500	2.475	2.600
Oost	270.000	255.500	1.950	1.825	186.000	192.000	2.400	2.425
Noord	150.000	113.000	2.325	1.750	137.500	150.500	1.850	2.000
Zuidoost	184.000	163.500	1.825	1.600	123.500	134.500	1.625	1.750
Amsterdam	203.000	182.000	1.900	1.675	168.000	176.500	2.275	2.350

In de WOZ-methode is de opstalwaarde bij eengezinswoningen gemiddeld wat hoger, bij meergezinswoningen gemiddeld lager. Belangrijker verschil is dat bij de WOZ-methode rekening wordt gehouden met de bouwvorm en woninggrootte. In het Grondprijsbeleid is er één referentie voor eengezinswoningen en één referentie voor meergezinswoningen en heeft de woninggrootte geen invloed op de opstalwaarde per m². In Noord valt bijvoorbeeld op dat de opstalwaarde bij eengezinswoningen in de WOZ-methodiek relatief hoog is. Dit kan worden verklaard omdat de eengezinswoningen in Noord gemiddeld klein zijn. Kleinere woningen zijn relatief duurder om te bouwen.

Grondwaarde en afkoopsom/canon

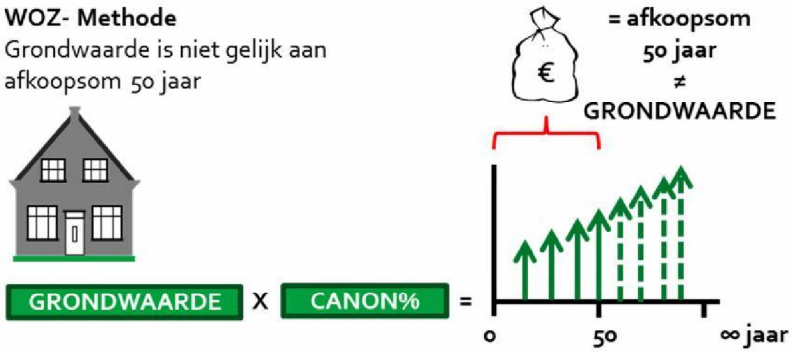
Ook de grondwaarde is in beide methodieken niet direct met elkaar te vergelijken. Hoewel in beide methodieken de grondwaarde de basis is om de canon te bepalen, verschilt de afkoopsomberekening tussen de methoden. Bij de WOZ-methode valt de afkoopsom voor een periode van 50 jaar lager uit dan de erfpachtgrondwaarde. In het Grondprijsbeleid 2016 zijn de erfpachtgrondwaarde en de afkoopsom voor 50 jaar aan elkaar gelijk gesteld. In het overzicht hieronder staan de belangrijkste verschillen tussen de grondwaarde in het Grondprijsbeleid 2016 en de erfpachtgrondwaarde op basis van de WOZ-methode. De overstappremie van 25% is in de vergelijking buiten beschouwing gelaten aangezien deze alleen geldt voor de Overstapregeling:

Verschillen in grondwaardebepaling

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ grondwaarde bouwrijpe grond	▪ grondwaarde bebouwde grond
▪ BTW correctie	▪ geen BTW correctie
▪ depreciatie 25%	▪ depreciatie 10% (verschil van 15% zit in herbouwkosten)
▪ afkoopsom gelijk aan grondwaarde	▪ afkoopsom = netto contante waarde van de canonverplichtingen
▪ 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
▪ canon is % van de grondwaarde/afkoopsom	▪ canon is % van de grondwaarde

De eerste twee punten verdienen een toelichting. In het huidige Grondprijsbeleid wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond en daarom wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor de BTW. Bouwrijpe grond is onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een *residuele* berekening van de waarde van bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs *verlaagd* wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt zoals andere producten en diensten). In de WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de waarde van bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar van overdrachtsbelasting.

Een ander belangrijk verschil is dat bij de WOZ-methode de afkoopsom wordt berekend op basis van de netto contante waarde van de canoninkomsten. Om een goede vergelijking te maken tussen de twee systemen moeten appels met appels worden vergeleken en daarom wordt de canon met de canon vergeleken en de afkoopsom met de afkoopsom zoals die zouden zijn onder de Algemene Bepalingen 2000.



NB De afkoopsom op basis van de WOZ-methode is voor eeuwigdurende erfpacht wel gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Om de erfpachtgrondwaarde op basis van de WOZ-methode om te zetten naar een afkoopsom wordt deze eerst gecorrigeerd met de depreciatie van 10%. Daarna wordt de canon bepaald op basis van het canonpercentage van de laatste Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. In 2017 is dat de AB2000 en het canonpercentage is vanaf juli 2017 3%, dan wel 1,94% indien de motie van de Raad wordt uitgevoerd. Dit canonpercentage geldt voor voortdurende rechten met de Algemene Bepalingen 2000 of voor rechten die bij einde tijdvak de Algemene Bepalingen 2000 krijgen. Het staat los van de methodiek van grondwaardebepaling. Deze canon wordt vervolgens netto contant gemaakt conform de afkoopinstructie op basis van de verwachte inflatie en discontovoet zoals deze zijn berekend in de formule om het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Er wordt daarbij gematigde inflatie van 1% gehanteerd en een disconteringsvoet van 4,5%. Bij het Grondprijsbeleid 2016 wordt de canon niet netto contant gemaakt om de afkoopsom te berekenen omdat onderdeel van de methode is dat de grondwaarde gelijk is aan de afkoopsom voor 50 jaar.

In onderstaand overzicht worden de gemiddelden per woning per stadsdeel gegeven in stappen van grondwaarde, naar erfpachtgrondwaarde, naar canon, naar afkoopsom. De berekening is uitgevoerd op basis van alle woningen in het stadsdeel waarop de 'Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten' van toepassing is.

Het overzicht is gebaseerd op het canonpercentage van 1,94%. Bij dit canonpercentage is de afkoopsom voor 50 jaar 47% van de erfpachtgrondwaarde.

Bij een canonpercentage van 3% bedraagt de afkoopsom voor 50 jaar 72,5% van de erfpachtgrondwaarde. De canon en de afkoopsommen in het overzicht vormen 65% (1,94% / 3%) van de bedragen op basis van een canonpercentage van 3%.

Tabel 3: van Grondwaarde, naar erfpachtgrondwaarde, naar canon, naar afkoopsom volgens de WOZ-methode

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	Grondwaarde WOZ methode	Erfpacht-grondwaarde	canon o.b.v. 1,94%	Afkoopsom 50 jaar obv d=4,5%	Grondwaarde WOZ methode	Erfpacht-grondwaarde	canon o.b.v. 1,94%	Afkoopsom 50 jaar obv d=4,5%
Centrum	331.000	298.000	5.775	139.500	101.000	90.500	1.750	42.500
West	141.500	127.500	2.475	59.500	53.000	47.500	925	22.500
Nieuw West	53.500	48.000	925	22.500	14.500	13.000	250	6.000
Zuid	381.500	343.000	6.650	161.000	94.000	84.500	1.650	39.500
Oost	189.500	170.500	3.300	80.000	54.000	48.500	950	22.500
Noord	42.500	38.000	750	18.000	13.000	11.500	225	5.500
Zuidoost	15.500	14.000	275	6.500	6.500	6.000	125	2.500
Amsterdam	81.000	72.500	1.400	34.000	54.500	49.000	950	23.000

Op dezelfde manier kunnen ook de canon en de afkoopsom worden berekend op basis van het Grondprijsbeleid 2016. In onderstaande tabel worden deze stappen doorlopen. De berekening is alleen uitgevoerd voor woningen waarvan de grondwaarde in het Grondprijsbeleid 2016 beschikbaar is. Het overzicht is gebaseerd op een canon van 1,94%.

Tabel 4: van Grondwaarde, naar erfpachtgrondwaarde, naar canon, naar afkoopsom volgens het Grondprijsbeleid 2016

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	Grondwaarde GPB2016 incl. BTW	Grondwaarde GPB2016 excl. BTW	Erfpacht-grondwaarde =afkoopsom	canon o.b.v. 1,94%	Grondwaarde GPB2016 incl. BTW	Grondwaarde GPB2016 excl. BTW	Erfpacht-grondwaarde =afkoopsom	canon o.b.v. 1,94%
Centrum	-	-	-	-	169.500	140.000	105.000	2.050
West	-	-	-	-	105.500	87.500	65.500	1.275
Nieuw West	74.000	61.000	46.000	900	29.500	24.500	18.500	350
Zuid	-	-	-	-	179.000	148.000	111.000	2.150
Oost	237.000	196.000	147.000	2.850	106.000	87.500	65.500	1.275
Noord	80.500	66.500	50.000	975	21.000	17.500	13.000	250
Zuidoost	41.500	34.000	25.500	500	17.000	14.000	10.500	200
Amsterdam	95.000	78.500	59.000	1.150	98.000	81.000	60.500	1.175

In het Grondprijsbeleid 2016 is lang niet voor alle woningen de erfpachtgrondwaarde bepaald. Een vergelijking tussen de methodieken is alleen mogelijk als voor de woningen waar op beide methodieken een grondwaarde, canon en afkoopsom bepaald kan worden. Hieronder worden de canon en afkoopsom voor een voortdurend erfpachtrecht volgens beide methodieken met elkaar vergeleken.

Vergelijking van de canon

In het Grondprijsbeleid 2016 is de canon een percentage van de afkoopsom omdat de afkoopsom gelijk gesteld is aan de grondwaarde. In de WOZ-methode is de canon een percentage van de erfpachtgrondwaarde. In onderstaande tabel staat de canon voor beide methodieken berekend.

Tabel 5: canon gemiddeld per woning

	canon	canon	canon	canon
locatie	WOZ methode	GPB2016	WOZ methode	GPB2016
	gemiddeld per woning		gemiddeld per woning	
Centrum	-	-	1.800	2.050
West	-	-	1.000	1.275
Nieuw West	825	900	250	350
Zuid	-	-	2.025	2.150
Oost	3.225	2.850	925	1.275
Noord	300	975	125	250
Zuidoost	275	500	125	200
Amsterdam	1.050	1.150	975	1.175

Uit het overzicht blijkt dat de canon volgens de WOZ-methode, op eengezinswoningen in Oost na, lager is dan de canon op basis van het Grondprijsbeleid 2016. Dit verschil ontstaat doordat de erfpachtgrondwaarde volgens de WOZ-methode lager ligt dan de afkoopsom volgen het Grondprijsbeleid 2016.

Let op: Gemiddelden zeggen maar weinig over individuele erfpachtrechten. Op individueel niveau kunnen de verschillen aanmerkelijk anders liggen.

Vergelijking afkoopsom 50 jaar

Bij de vergelijking van de methodieken is nog een ander aspect van belang: het wijzigen van de afkoopinstructie. Op basis van de nieuwe afkoopinstructie wordt de afkoopsom bepaald door de netto contante waarde van de canon uit te rekenen. In het Grondprijsbeleid 2016 wordt de afkoopsom gelijk gesteld aan de erfpachtgrondwaarde. Met de nieuwe afkoopinstructie valt de afkoopsom lager uit dan de erfpachtgrondwaarde; op basis van de actuele parameters (disconteringsvoet van 4,5% en canonpercentage van 1,94%) is de afkoopsom voor 50 jaar 47% van de erfpachtgrondwaarde. Bij deze berekening is rekening gehouden met de gematigde indexering welke in de AB2000 is vastgelegd.

Tabel 6: erfpachtgrondwaarden en afkoopsommen gemiddeld per woning

	Eengezinswoningen			Meergezinswoningen		
locatie	Erfpachtgrondwaarde WOZ methode	Afkoopsom WOZ methode gemiddeld per woning	Afkoopsom GPB2016	Erfpachtgrondwaarde WOZ methode	Afkoopsom WOZ methode gemiddeld per woning	Afkoopsom GPB2016
Centrum	-	-	-	93.000	43.500	105.000
West	-	-	-	51.000	24.000	65.500
Nieuw West	42.500	20.000	46.000	13.500	6.500	18.500
Zuid	-	-	-	104.500	49.000	111.500
Oost	166.500	78.000	148.000	47.500	22.500	66.000
Noord	16.000	7.500	50.000	6.500	3.000	13.000
Zuidoost	14.000	6.500	25.500	6.000	2.500	10.500
Amsterdam	54.500	25.500	59.500	50.500	23.500	60.500

Hoewel de afslagen (BTW en depreciatie) aanmerkelijk hoger zijn in het Grondprijsbeleid 2016 dan bij de WOZ-methode, komt de afkoopsom bij meergezinswoningen in het Grondprijsbeleid 2016 gemiddeld genomen toch aanmerkelijk hoger uit. Dit komt voornamelijk door twee belangrijke verschillen; de woningwaardeontwikkeling tussen 2014 en 2016 en de afkoopsom die gelijk wordt gesteld aan de grondwaarde. Door de woningwaardeontwikkeling tussen 2014 en 2016 ligt de erfpachtgrondwaarde volgens de WOZ-methode reeds enigszins onder de afkoopsommen volgens het Grondprijsbeleid. Voor eengezinswoningen is dit gemiddeld 8% lager, voor meergezinswoningen is dit 17% lager en op het totaalniveau 16% lager. Door de nieuwe afkoopinstructie en een canonpercentage van 1,94% bedraagt de afkoopsom circa 47% van deze erfpachtgrondwaarde. De afkoopsom volgens de WOZ-methode is hierdoor aanmerkelijk lager.

Resumerend

Door het verschil in prijspeil zijn de verschillen tussen de twee methodieken gemiddeld genomen relatief klein voor wat betreft de canon. De afkoopsom komt wel aanmerkelijk lager uit bij de WOZ-methode. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een andere manier van het berekenen van de afkoopsom. De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- Het verschil in prijspeil. Doordat de WOZ-methodiek uitgaat van de waarde op een prijspeil dat circa 2 jaar eerder ligt dan het prijspeil van het Grondprijsbeleid 2016 ontstaat er een verschil door de waardeontwikkeling in deze periode. Op dit moment heeft dit een drukkend effect op de uitkomsten van de WOZ-methode.
- Het verschil in prijspeil pakt voor de verschillende buurten in Amsterdam anders uit omdat de marktontwikkeling over de stad en voor eengezins- en meergezinswoningen niet gelijk is verdeeld.
- De opstalwaarde. Bij de WOZ-methodiek wordt veel meer onderscheid gemaakt in de opstalwaarde naar bouwvorm en woninggrootte. De methode doet daarmee meer recht aan de werkelijke bouwvorm.
- De afslagen. In het Grondprijsbeleid wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor (fictieve) BTW en gedeprecieerd met 25% wegens bestaande erfpacht en fictieve sloop. Bij de WOZ-

methodiek wordt niet gecorrigeerd voor BTW en bedraagt de depreciatie 10%. De sloopkosten zijn opgenomen in de opstalwaarde.

- De wijze waarop de afkoopsom wordt bepaald. Doordat bij de WOZ-methode wordt uitgegaan van de netto contante waarde van een canon is de afkoopsom voor 50 jaar met een gematigd geïndexeerde canon veel lager dan de erfpachtgrondwaarde.
- De overstappremie van 25% is niet meegenomen in de vergelijking tussen beide methodieken.

Deze conclusies zijn alleen gebaseerd op de woningen waarvoor op beide methodieken de grondwaarde gegeven is. Vooral het Grondprijsbeleid 2016 kent veel maatwerk (circa 20% van de meergezinswoningen en 50% van de eengezinswoningen op erfpacht).