Gemeente Amsterdam

CONCEPT Grondprijsbeleid op basis van GWC;

zowel voor voortdurend als eeuwigdurend?

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 23 april 2015

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennis te nemen van de verschillen tussen het huidige grondprijsbepalingsystematiek en de grondprijssytematiek voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel.***
2. ***In te stemmen om voor de bepaling van de grondwaarde voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht een gelijke systematiek te gebruiken en deze te baseren op het systeem waarin de voorstellen van de Grondwaardecommissie zijn verwerkt.***

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

In februari 2016 ligt de contouren van het nieuwe erfpachtstel voor aan de gemeenteraad. De contouren van het Grondprijsbeleid 2016 zijn daar onderdeel van. De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd de residuele grondprijsmethodiek te hanteren voor het bepalen van de grondwaarde. Op basis van de grondwaarde wordt vervolgens de canon en afkoopsom bepaald. De methodiek, de residuele methode, is gelijk aan de huidige methodiek. De verschillen in de toepassing van de methodiek is wel anders.

Huidige werkwijze	**Uitwerking advies GWC**
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	Opstalwaarde – vervangingswaardemethode Bouw- of stichtingskosten nieuwbouw maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de

referenties	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

Doordat de systematiek van waardebepaling en het bepalen van de canon/afkoopsom afwijkend is tussen de huidige en nieuw voorgestelde systematiek kunnen de uitkomsten verschillen. Deze verschillen ontstaan niet door het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht maar alleen door een andere systematiek van bepalen van de grondwaarde (korrelgrootte, bepalen van de marktwaarde) en berekening van de canon/afkoopsom.

Verschil Grondprijssystematiek Eeuwigdurend en Grondprijsbeleid 2016

De voorgestelde stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht gaat gepaard met een aangepaste berekening van de grondwaarde conform het advies van de GWC. De grondwaardeberekening zou ook binnen het huidige stelsel (AB 2000) aangepast kunnen worden en staat feitelijk los van de erfpachtstelselwijziging zelf. 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 (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

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	€ 206.719		€ 163.343	b	
Effect buurtstraatquote	Nvt		€ -1.178	-1,6%	
Afslag erfpachtgrond	Nvt		€ -774	-1,0%	
	€ -9.399	-13,6%			
	€ -14.928	-25,0%	€ -19.638	-25,0%	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2016	**€ 44.784**		**€ 56.961**		**27%**
	€ 12.550	4,55%	€ 38.921	16,1%	
	€ -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 van grondwaardeberekening. 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. Daarnaast is de gemiddelde marktwaarde hoger bij de huidige methode, met name omdat gekeken wordt naar transacties tot en met het tweede kwartaal 2015, terwijl bij de nieuwe methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 genomen wordt (die is gebaseerd op transacties in 2013). Een ander verschil is dat er bij de huidige methode uitgegaan wordt van nieuwbouwstaat terwijl bij de woz waardebepaling de actuele staat van het vastgoed leidend is.
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 marktwaarde bij het eeuwigdurende stelsel. Tegenover deze lagere marktwaarde in de nieuwe methode staan lagere opstalkosten. Dit komt omdat de opstalwaarde uitgaat van herbouwkosten in plaats van nieuwbouwkosten, meer differentieert naar woningtype en woninggrootte en de verouderingsfactor. Daarnaast werd in de huidige methode de grondwaarde verlaagd met het BTW percentage terwijl dit onjuist is omdat er bij bestaande vastgoed geen sprake is van BTW. Per saldo resulteert een gemiddeld hogere grondwaarde bij de nieuwe methode.

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

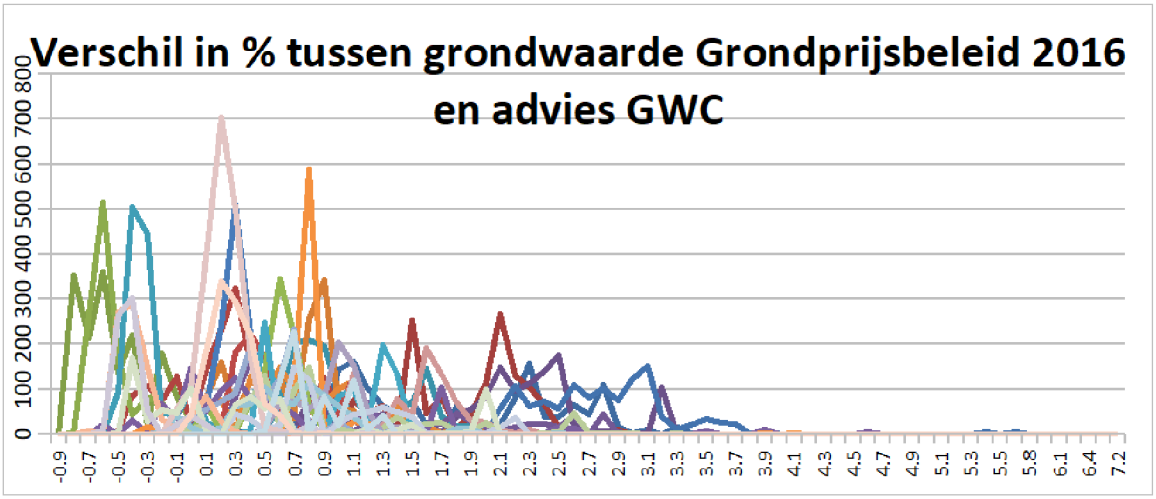
Het systeem waarbij de WOZ-waarde met een prijspeil van twee jaar terug wordt gebruikt, leidt er altijd toe dat waardeontwikkelingen vertraagd zichtbaar wordt in de grondwaarde ten opzichte van het huidige systeem welke minder dan twee jaar achterloopt. In een stijgende markt worden de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid daardoor groter

(zoals nu) en in een dalende markt juist kleiner. Daarnaast gaat het in bovenstaande vergelijk uitdrukkelijk over gemiddelde grondwaarden. Per erfpachtrecht kunnen de verschillen tussen beide methoden anders uitpakken. De berekening per buurtstraat kan er toe leiden dat een betere straat in een mindere buurt in het huidige grondprijsbeleid een relatief lage grondwaarde kreeg omdat de buurt de gemiddelde marktwaarde naar beneden haalde. Andersom is natuurlijk ook van toepassing; een mindere straat in een betere buurt krijgt in het huidige grondprijsbeleid een relatief hoge grondwaarde. De nieuwe methode is fijnmaziger en doet daarmee meer recht aan de specifieke locatie. Ook hierdoor kan een deel van het verschil worden verklaard.

Verschil het huidig Grondprijsbeleid en de systematiek met buurtstraatquote
Het voorstel om de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht met behulp van buurtstraatquotes te gaan bepalen leidt tot een andere grondwaarde dan de grondwaarde in het huidige Grondprijsbeleid. Het grootste deel van de verschillen zit rond de -50% en +50%. Maar er zijn ook extreme verschillen. In enkele extreme gevallen is de grondwaarde meer dan 5 keer zo hoog met de buurtstraatquote 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.



Het huidige Grondprijsbeleid neemt de gemiddelde marktwaarde als uitgangspunten. De betere locaties in een buurt worden in deze buurten "gecompenseerd" door de mindere buurten. Hierdoor blijft de gemiddelde marktwaarde van de hele buurt relatief laag en wordt de grondwaarde op de minimale grondwaarde vastgesteld. 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 meeste waarnemingen 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

Het toepassen van twee verschillende wijze van grondwaardebepaling
Wanneer er voor voortdurende erfpacht wordt gewerkt met de grondwaarden per buurt en voor eeuwigdurende erfpacht met de buurtstraatquote, zal het uitgangspunt van de prijsbepaling heel erg verschillen. Deze verschillen hebben dan niets te maken met de verschillen tussen de erfpachtstelsels of verschillen in de tijd, maar ontstaan alleen omdat de grondwaardebepaling met de buurtstraatquote een veel fijnmazigere wijze van grondwaardebepaling is. Deze verschillen zijn dan ook moeilijk uit te leggen aan de erfpachter. Het zal onvermijdelijk zijn dat deze verschillen elkaar "raken". Bijvoorbeeld wanneer er een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden en de erfpachter daarna een verzoek voor een aanbod eeuwigdurende erfpacht doet.

Bovendien kleven er verschillende nadelen aan het hanteren van twee wijzen van grondwaardeberekening:

- Het zal moeilijk uit te leggen waarom er verschillen in grondprijsberekeningsystemiek zijn, zeker over een paar jaar
- Het is in de uitvoering dubbel werk en levert groot risico om fouten te maken
- De woz wordt binnenkort openbaar. Hoe uitlegbaar is het huidige systeem waar andere marktwaardes worden gehanteerd.
- De verschillen tussen de huidige wijze van grondwaardebepaling en de nieuwe wijze van grondwaardebepaling blijven een rol spelen in het debat
- *....(aanvullen)*

Daarnaast levert het hanteren van twee verschillende berekeningswijze ook een juridisch risico op.
Aanvullen met een advies van een jurist

Het voordeel van het hanteren van twee methoden van grondwaardebepaling is dat het voortdurende stelsel inclusief het aanpalende beleid in tact blijft. Er is geen risico dat het bestuur ervan wordt beschuldigd het huidige voortdurende systeem aan te passen om het eeuwigdurende erfpachtsysteem te verkopen.