

Second opinion Canonherziening op basis van WOZ-waarde

Prof. dr. Marc Francke

Versie: 24 oktober 2012

ORTEC FINANCE

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 WOZ-waarde 4
2.1 Breed toepassingsgebied 4
2.2 Marktwaarde en ficties 4
2.3 Schatting van marktwaarde 4
2.3.1 Correctie van verkoopcijfers in de huidige situatie 4
2.3.2 Correctie van verkoopcijfers in AB2013 5
2.4 Diversen 6
3 Grondquote 8
4 Canonpercentage 10
5 Aanvullende voor- en nadelen tussen varianten 11
6 Doorrekening varianten in steekproef 12
7 Conclusies 14

1 Inleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) heeft Ortec Finance gevraagd een second opinion te geven over het voorstel tot modernisering van het erfpachtstelsel. Dit verslag is gebaseerd op 2 rapporten van OGA, namelijk

1. *Modernisering erfpachtstelsel, nieuwe algemene bepalingen voor woningen* (sessie op 24 september 2012). Versie 3 (21 september 2012),
2. *Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling. Een financiële doorrekening van drie varianten*. Versie 1.0 (15 oktober 2012) door [redacted]

In het voorstel tot modernisering van het erfpachtstelsel wordt de jaarlijkse erfpachtcanon[1] berekend aan de hand van

1. de WOZ-waarde (wet Waardering Onroerende Zaken),
2. de grondquote[2] en
3. het canonpercentage.

De WOZ-waarde en de grondquote samen geven een benadering van de grondwaarde, zoals die met behulp van de genormeerde residuele waardemethode door OGA wordt vastgesteld. In dit opzicht verandert er niets wezenlijks ten opzichte van de huidige residuele methode.

In de rapporten worden drie varianten verkend voor de vaststelling van de erfpachtcanon, namelijk

1. Jaarlijkse canonaanpassing
   De canon wordt ieder jaar aangepast aan de hand van de actuele[3] WOZ-waarde, grondquote en canonpercentage.
2. Woonduur
   De canon wordt bij aankoop van de woning bepaald aan de hand van de op dat moment geldende WOZ-waarde, grondquote en canonpercentage. Daarna worden de canonbetalingen jaarlijks aangepast voor inflatie (CPI).
3. 50-jarig tijdvak
   De canon wordt aan het begin van ieder tijdvak bepaald aan de hand van de op dat moment geldende WOZ-waarde, grondquote en canonpercentage. Daarna worden de canonbetalingen jaarlijks aangepast voor inflatie (CPI).

De opbouw van dit rapport is als volgt. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebruik van de WOZ-waarde. Hoofdstuk 3 gaat in op de bepaling van de grondquote. In hoofdstuk 4 komt de vaststelling van het canonpercentage aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft aanvullende voor- en nadelen voor de verschillende canonvarianten. In hoofdstuk 6 wordt de doorrekeningen van de drie varianten voor een steekproef van 52 woningen besproken. Hoofdstuk 7 concludeert.

[1] De voorstellen zien af van langdurige afkoop van de erfpachtcanon, zodat woningbezitters niet meer worden verrast aan het einde van het tijdvak.
[2] De verhouding tussen de grondwaarde en de totale waarde van grond en opstal(len).
[3] De WOZ-waarde loopt 1 tot maximaal 2 jaar achter.

2 WOZ-waarde

2.1 Breed toepassingsgebied

De WOZ-waarde wordt voor veel verschillende toepassingen gebruikt. Dit maakt het voor OGA minder risicovol de bepaling van de erfpachtcanon mede te baseren op de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde wordt gebruikt door gemeenten (onroerende zaakbelasting), waterschappen (omslag gebouwd) en de rijksoverheid (eigenwoningforfait) voor het vaststellen van belastingen en heffingen. Daarnaast is de WOZ-waarde opgenomen in de Basisregistratie WOZ. Deze maakt onderdeel uit van het stelsel van basisregistraties waarvan verschillende overheden gebruik maken. Tevens krijgt de WOZ-waarde een steeds breder gebruik, bijvoorbeeld bij het vaststellen van huurpunten binnen het woningwaarderingsstelsel in zogenaamde schaarstegebieden en het verkrijgen van hypothecaire financiering.

2.2 Marktwaarde en ficties

De WOZ-waarde van een woning is de marktwaarde onder een aantal ficties. Een van de ficties is dat de woning onmiddellijk en in volle omvang in gebruik genomen moet kunnen worden. Dit impliceert dat een woning die verhuurd is, gewaardeerd moet worden alsof deze leeg (zonder huurder) op de markt komt. Een andere aanname – die in het kader van erfpacht van belang is – is dat de marktwaarde van een vrij en onbezwaarde woning vastgesteld moet worden. Dat houdt in dat woningen die staan op grond die is uitgegeven in erfpacht, gewaardeerd moeten worden alsof ze op eigen grond staan.

2.3 Schatting van marktwaarde

De marktwaarde van een woning wordt vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Als verkochte woningen op eigen grond staan, zijn de bijbehorende verkoopcijfers goed te gebruiken; de verkoopprijs is een indicatie van de waarde van grond en opstal. Als verkochte woningen op erfpachtgrond staan, is het verkoopcijfer niet zonder meer te gebruiken en behoeft correctie. De verkoopprijs is een indicatie van de waarde van de opstal en het erfpachtrecht, in plaats van de waarde van de opstal en de grond. De waarde van het erfpachtrecht hangt af van de specifieke erfpachtvoorwaarden (hoogte van de canon, afkoop, periodieke indexering, expiratiedatum, enz.). De correctie van de verkoopcijfers is het verschil tussen de waarde van eigen grond en de waarde van het erfpachtrecht.

Het is voor de acceptatie van de WOZ-waarde en daarmee van de erfpachtcanon, van groot belang dat deze correctie correct en duidelijk is.

2.3.1 Correctie van verkoopcijfers in de huidige situatie

In de huidige situatie (algemene bepalingen voorafgaand aan AB2013) hangen erfpachtbetalingen niet af van de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend met behulp van de genormeerde residuele waardemethode of wordt door taxateurs vastgesteld. De erfpachtcanon wordt gebaseerd op deze grondwaarde en afhankelijk van de specifieke voorwaarden al dan niet gecorrigeerd voor inflatie.

In deze situatie bestaat de correctie van verkoopcijfers uit de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen. Deze wordt bij de verkoopprijs opgeteld. In formulevorm,

$$VC_t = V_t + \frac{C_{t+1}}{(1+d)} + \frac{C_{t+2}}{(1+d)^2} + \cdots + \frac{C_{t+n}}{(1+d)^n},$$

waarbij

- ✓ *VC* de gecorrigeerde verkoopprijs,
- ✓ *V* de verkoopprijs,
- ✓ *C* de toekomstige canonbetalingen,
- ✓ *d* de disconteringsvoet (bijvoorbeeld gebaseerd op hypotheekrente),
- ✓ *n* de termijn waarover de canonbetalingen contant worden gemaakt. Het is gebruikelijk om *n=50* jaar te hanteren.

De correctie beslaat in het algemeen twee perioden:

1. de periode vanaf verkoopdatum tot expiratiedatum en
2. de periode vanaf expiratiedatum tot 50 jaar na verkoopdatum.

Voor de eerste periode zijn de erfpachtbetalingen goed te voorspellen; het erfpachtcontract is afgekocht, de canon is constant, of wordt periodiek aangepast voor inflatie. Voor de tweede periode moet een schatting gemaakt worden voor de hoogte van de grondwaarde (op expiratiedatum) en de daaruit volgende erfpachtbetalingen. Dit is omgeven met veel onzekerheid.

Overigens wordt slechts een deel van de contante waarde van de toekomstige erfpachtbetalingen bij het verkoopcijfer opgeteld, omdat in de praktijk blijkt dat kopers niet volledig rekening houden met de toekomstige betalingsverplichtingen.

De gecorrigeerde verkoopprijzen worden gebruikt in een statistisch model waarin verschillen in prijzen worden verklaard uit verschillen in kenmerken. Met dit model worden de WOZ-waarden geprognosticeerd. Dit is in grote lijnen de werkwijze zoals deze door Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA) in samenwerking met Ortec Finance wordt gevolgd.

2.3.2 Correctie van verkoopcijfers in AB2013

In de voorstellen voor AB2013 worden canonbetalingen afhankelijk van (toekomstige) WOZ-waarden. Dit is het duidelijkste te zien bij eenjarige tijdvakken (jaarlijkse canonaanpassingen). Het gecorrigeerde verkoopcijfer is dan te schrijven als

$$VC_t = V_t + \frac{c_{t+1}q_{t+1}W_{t+1}}{(1+d)} + \frac{c_{t+2}q_{t+2}W_{t+2}}{(1+d)^2} + \cdots + \frac{c_{t+n}q_{t+n}W_{t+n}}{(1+d)^n}$$

waarbij *c* het canonpercentage is en *q* de grondquote. De WOZ-waarde op tijdstip *t* is gebaseerd op de gecorrigeerde verkoopprijs op t. De correctie hangt echter af van toekomstige WOZ-waarden. Dat is niet uit te leggen.

Een eenvoudiger alternatief is het volgende. De verkoopprijs heeft in het geval van AB2013 met jaarlijkse canonaanpassing alleen betrekking op de opstal. In de door OGA voorgestelde canonberekening voor eengezinswoningen en meergezinswoningen[4] wordt de relatie tussen

[4] Rapport *Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling*, pagina 9 en 10.

de grondwaarde en de totale waarde van grond en opstal vastgelegd in een formule voor de grondquote. Uit deze formule kan bij een gegeven waarde van de opstal (=verkoopprijs) de grondwaarde en dus de totale waarde worden afgeleid. Bijvoorbeeld, de verkoopprijs van een eengezinswoning bedraagt €2150 per m^2. De corresponderende grondwaarde is €1850 per m^2 en de totale waarde €4000 per m^2. De verkoopprijs moet in dit geval met de grondwaarde van €1850 per m^2 gecorrigeerd worden.

De correctie van het verkoopcijfer bij herziening van overdracht (woonduur) is identiek aan hierboven beschreven. De correctie bij 50-jarige tijdvakken is complexer. De canonbetalingen in de eerste periode vanaf de verkoopdatum tot aan de expiratiedatum zijn – op een correctie voor inflatie na – bekend. De canonbetalingen in de tweede periode – vanaf de expiratiedatum tot 50 jaar na de verkoopdatum – moeten worden ingeschat op basis van de grondwaarde op de expiratiedatum. De grondwaarde op expiratiedatum kan worden geschat met behulp van de formule voor de grondquote.

Het is aan te bevelen om deze voorgestelde correcties van verkoopcijfers te laten toetsen door DBGA.

De correcties van de verkoopprijzen op basis van de formule voor de grondquote zijn economisch rationeel goed verdedigbaar. De vraag is of potentiële kopers van woningen zich bewust zijn van de grootte van de toekomstige canonverplichtingen bij het kopen van een woning. In het bovenstaande voorbeeld, als iemand €2150 per m^2 betaalt voor een eengezinswoning, dan betaalt hij in werkelijkheid €4000 per m^2 (€2150 per m^2 opstal plus €1850 per m^2 grond), bijna twee keer zo veel. Goede voorlichting is dus van groot belang. Het is te overwegen om de formule van de grondquote publiek te maken, zodat kopers rekening kunnen houden met de toekomstige erfpachtverplichtingen.

2.4 Diversen

Hieronder volgt een aantal praktische punten waarmee rekening gehouden moet worden bij het gebruik van WOZ-waarden.

1. De WOZ-waarde loop achter. De waarde wordt jaarlijks beschikt in het begin van het jaar. De WOZ-waarde heeft als prijspeildatum 1 januari van het voorafgaande jaar. Gemiddeld genomen is de WOZ-waarde dus anderhalf jaar oud. De situatiedatum – de datum waarop de objectkenmerken betrekking hebben – is 1 januari van het jaar van de WOZ-beschikking.
2. Het is mogelijk dat de waarde wordt herzien in bezwaar- en of beroepsfase. Dit betekent dat in voorkomende gevallen canonbetalingen aangepast moeten worden.
3. Het risico op WOZ-bezwaren wordt groter als de WOZ-waarde ook voor erfpacht wordt gebruikt. Erfpachtbetalingen zijn een veelvoud van de OZB betalingen. Als in het voorbeeld de oppervlakte 75 m^2 bedraagt, dan is de OZB in 2012 ongeveer €172. De jaarlijkse erfpachtcanon bij een canonpercentage van 2,5% is gelijk aan €3469 = (75 x €1850 x 2,5%).
4. In een dalende (stijgende) markt is het nadelig (voordelig) voor erfpachters als de canonbetaling gebaseerd is op een WOZ-waarde uit het verleden. Een alternatief is om de WOZ-waarde te corrigeren met de prijsontwikkeling, eventueel per marktsegment. Echter, deze correctie kan op zijn beurt de nodige vragen opwerpen.
5. De relatie tussen een WOZ-object en een erfpachtrecht is niet altijd 1 op 1. Het komt voor dat een WOZ-object bestaat uit een woning en een parkeerplaats met afzonderlijke kadastrale aanduidingen en afzonderlijke erfpachtrechten. Het is dan volgens de wet WOZ toch 1 WOZ-object. De WOZ-waarde kan in dit geval niet

worden gebruikt. Wel is er een opsplitsing van de diverse delen beschikbaar, maar zonder officiële status.

6. De WOZ-waarde varieert van jaar tot jaar met de prijsontwikkeling en veroudering van het object. De WOZ-waarde wijzigt ook in geval van woningverbetering. Een uitbreiding met een aanbouw of dakkapel leidt tot een hogere WOZ-waarde en in de variant *jaarlijks aanpassen* tot een hogere canonbetaling.

3 Grondquote

De grondquote is de verhouding tussen de grondwaarde en de totale waarde van grond en opstal. De grondquote varieert in de tijd en per locatie, afhankelijk van vraag naar en aanbod van woningen.

De vierkante meterprijzen van vergelijkbare woningen in Amsterdam verschillen ruim een factor 3 binnen Amsterdam. Het verschil in grondwaarden per m^2 is een veelvoud hiervan. Ook in de tijd varieert de grondquote. In de periode 1995 tot en met 2005 zijn de bouwkosten grofweg met 50% gestegen, de grondquote met 128%.[5]

In het rapport *Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling* wordt de grondwaarde per m^2 als volgt berekend:

$$G_t = a_t \times \min(ppm2_t, \text{drempel}_t) + b_t \times \max(ppm2_t - \text{drempel}_t, 0),$$

waarbij

- ✓ *G* de grondwaarde per m^2 woonoppervlakte
- ✓ *ppm2*, de marktwaarde (WOZ-waarde) per m2 woonoppervlakte
- ✓ drempel, voor eengezinswoningen gelijk aan €1500, voor meergezinswoningen gelijk aan €2000,
- ✓ *a*, de grondquote voor de basisschaal, 5% voor zowel een- als meergezinswoningen,
- ✓ *b*, de grondquote voor de 2^e schaal, 71% voor een- en 69% voor meergezinswoningen

De grondquote is dan de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde.

Bovenstaande grondwaarde formule is zodanig gekozen dat de grondwaarde volgens de genormeerde residuele waardemethode zo goed als mogelijk wordt benaderd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de grondwaarden in 2006, 2008, 2010 en 2012.

Opmerkingen:

1. De drempelwaarden en de % (*a* en *b*) zijn gebaseerd op gemiddelde grondquoten in 2006, 2008, 2010 en 2012, zie bijlage 1 van *Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling.* Voor hoge woningwaarden per m^2 is er geen variatie in de grondquote per woningwaardetoename. Voor lage waarden per m^2 wel. Voor waarden tot €1500 per m^2 varieert de grondquote van eengezinswoningen tussen 1,7% en 17,5%. Dat is een grote spreiding. Ook bij meergezinswoningen is dit het geval, tussen 0,9% en 12%. Het is wat kort door de bocht om hiervoor een percentage van 5% vast te stellen.
2. Onduidelijk is hoe goed de benaderende formule is voor verschillende buurten. Als de benaderende formule tot een hogere grondwaarde leidt dan op basis van de genormeerde residuele methode, zal dat mogelijk tot protesten leiden in deze buurt. De enige optie is dan om de coëfficiënten van de formule (*a* en *b* en de drempel) te

[5] Zie het rapport *Grond- en WOZ-waarden. Een studie naar de bepaling van de grondwaarde bij canonherziening op basis van de WOZ-waarde*, maart 2007, OrtaX in opdracht van OGA.

wijzigen, zodanig dat de grondwaarde in alle buurten op basis van de benaderende formule nooit hoger is dan die volgens de residuele methode.

3. De grondwaarde op basis van de genormeerde residuele methode is in het algemeen fors hoger dan de waarde die wordt vastgesteld door taxateurs. Als de benaderende formule deze residuele waarde goed benaderd, is het de vraag of deze grondwaarde en bijbehorende erfpachtbetalingen door erfpachters geaccepteerd worden.
4. Grondwaarden voor nieuwbouwwoningen zullen in de toekomst nog steeds met behulp van de genormeerde residuele methode worden vastgesteld. De reden hiervoor is dat de WOZ-waarde bij nieuwbouwwoningen onbekend is op het moment dat de grondwaarde moet worden vastgesteld.
5. Dit impliceert dat er in de toekomst aansluiting moet blijven tussen de genormeerde residuele waardemethode en de benaderende formule. Dit betekent dat de coëfficiënten in de benaderende formule (*a* en *b* en de drempel) variabel in de tijd moeten zijn. De huidige formule is getoetst op een relatief korte periode (2006, 2008, 2010 en 2012). Een mogelijkheid is om met een bouwkostenindex te corrigeren.
6. Onduidelijk is op welk moment bij nieuwbouwwoningen in variant 1 (jaarlijkse canonaanpassing) wordt overgegaan van een canon gebaseerd op de genormeerde residuele methode en een canon gebaseerd op de WOZ-waarde. Dit is minder relevant als beide methoden goed op elkaar aansluiten.
7. In het voorstel wordt gesproken over een oppervlakte zoals die in de WOZ-beschikking staat vermeld. Echter, een WOZ-beschikking bevat geen oppervlakte. Wel zijn in een taxatieverslag de oppervlakten van de verschillende objectdelen vermeld. Het moet vooraf goed worden vastgelegd van welke objectdelen de oppervlakte moet worden meegenomen.
8. De WOZ-waarde loopt 1 tot maximaal 2 jaar achter. Voor het vaststellen van de grondquote moet een keuze gemaakt worden of deze betrekking heeft op de prijspeildatum van de WOZ of de actuele datum.

4 Canonpercentage

Het canonpercentage wordt nu per kwartaal vastgesteld op basis van de langstlopende staatsobligaties. Deze rente is volatiel en dit leidt tot wisselende canonbetalingen. Deze onvoorspelbaarheid wordt gezien als onwenselijk. Als alternatief wordt een voortschrijdend gemiddelde voorgesteld van deze rente of de hypotheekrente (met een looptijd van 5 jaar) of een combinatie hiervan.

Opmerkingen

1. Er ontbreekt een motivatie voor de keuze voor hypotheekrente of rente op staatsobligaties (of combinatie hiervan) als basis voor het canonpercentage. Echter, er bestaat een groot verschil tussen beide rentepercentages. Het canonpercentage 2012Q1 bedraagt 2,79% (bron OGA), terwijl de gemiddelde hypotheekrente met een looptijd van 1 tot 5 jaar (5 tot 10 jaar) vast ongeveer 4,3% (4,8%) bedraagt (bron DNB[6]). Het gebruik van hypotheekrentes leid tot een meer dan 50% (=4,3/2,79-1) hogere canonbetaling.
2. Bij de varianten anders dan *eenjarige tijdvakken*, is er een keuze om de canonpercentages over de hele periode (50-jarig tijdvak of vanaf aankoop- tot verkoopdatum) constant te houden of te variëren. In de berekeningen wordt nu uitgegaan van periodieke aanpassingen. Wat is de motivatie om te kiezen voor vaste en variabele canonpercentages?
3. Het is niet duidelijk waarom een canonpercentage per kwartaal wordt voorgesteld, terwijl de grondquote en WOZ-waarde jaarlijks worden vastgesteld.
4. Is het canonpercentage gelijk voor de drie varianten? Tussen de varianten bestaat een verschil in risico voor OGA.

[6] Tabel 5.2.7 Rentes van MFI's op deposito's en leningen, woninghypotheken nieuwe contracten.

5 Aanvullende voor- en nadelen tussen varianten

Hieronder wordt een aantal voor- en nadelen voor de verschillende varianten genoemd, in aanvulling op de in de twee rapporten genoemde.

1. Woningverbeteringen leiden tot veranderingen van de canon in de variant *eenjarige tijdvakken* omdat de WOZ-waarde per m^2 hoger zal worden. In de andere varianten is dit niet het geval, omdat dan wordt uitgegaan van de WOZ-waarde aan het begin van het tijdvak of op het moment van aankoop.
   In hoeverre de verandering van canon een voor- of nadeel is, is een kwestie van smaak. Het is enerzijds te verdedigen dat een hogere WOZ-waarde leidt tot een hogere grondwaarde. Anderzijds zullen erfpachters het gevoel hebben dat ze worden gestraft voor investering in hun woning.
2. In de varianten *herziening bij overdracht* en *50-jarige tijdvakken* bestaat de mogelijkheid om het canonpercentage gedurende de periode tussen aan- en verkoop of gedurende het tijdvak constant te houden. Dit leidt tot beter voorspelbare canonbetalingen. In de variant *eenjarige tijdvakken* zal het percentage per jaar variëren.
3. In de variant *herziening bij overdracht* zal de erfpachtcanon van courante woningen vaker worden herzien dan die van incourantere woningen, zoals duurdere eengezinswoningen. Bij de herziening wordt uitgegaan van de actuele grondwaarde op basis van de dan geldende WOZ-waarde en grondquote. Bij incourante woningen kan de actuele erfpachtcanon dus gedurende langere tijd afwijken van de “markt” erfpachtcanon. In hoeverre dit een voor- of nadeel is hangt af van de markt- en bouwkostenontwikkelingen en het perspectief (erfpachter of erfverpachter). In de andere varianten speelt het verschil tussen courante en incourantere woningen geen rol.

6 Doorrekening varianten in steekproef

Voor een steekproef van 52 woningen zijn de canonbetalingen in de periode 1999 tot en met 2011 berekend. Zowel de drie varianten zijn doorgerekend als een referentievariant, de laatste volgens AB2000. De aanname is dat de woningen in 1999 een canon hebben van €3,85 per m^2 (niet geïndexeerd, volgens AB1937).

Opmerkingen

1. De berekeningen lijken correct te zijn uitgevoerd.
2. Wel zijn er in de opzet van de berekeningen aannames gemaakt die niet helemaal realistisch zijn.
    a. De datum van het einde van het erfpachttijdvak en de hoogte van de canon per m^2 woonoppervlak is voor alle woningen gelijk.
    b. Alle woningen hebben dezelfde begincanon per m^2 woonoppervlak.
    c. In de variant *herziening bij overdracht* wordt verondersteld dat alle woningen in 2003 van eigenaar wisselen.
3. Toch geven de uitkomsten van de berekeningen een eerste indruk van de verschillen tussen de varianten.
4. Verschillen tussen varianten
    a. De variant *50-jarig tijdvak* evenals het huidig beleid (referentievariant) laat een stabiele canonontwikkeling. De knik in de figuur van het huidige beleid is vooral het gevolg van de opzet van de berekening: alle contracten worden volgens het huidige beleid herzien in 2003. Ook de hoogte van de lijn – het huidig beleid heeft voor het grootste deel van de periode een hogere canon dan in de variant *50-jarig tijdvak* – is gevolg van de opzet van de berekening.
    b. De variant *eenjarig tijdvak* is het meest volatiel.
    c. De variant *herziening bij overdracht* ligt tussen de 2 andere varianten in. Er wordt nu verondersteld dat alle woningen in 2003 verkocht worden. In werkelijkheid zullen de woningen meer verspreid verkocht worden. Dat betekent dat de sprong in 2003 verdwijnt en de figuur een veel geleidelijker verloop krijgt.
5. Om een beeld te krijgen voor de gemeente financiën is het noodzakelijk veel meer contracten door te rekenen.
    a. De woningen moeten representatief zijn voor alle woningen met erfpachtrechten. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat (toekomstige) nieuwbouwwoningen in de analyse opgenomen moeten worden.
    b. De vraag is of in de berekeningen alleen naar historische ontwikkelingen van canonpercentages, grondquotes en marktontwikkelingen gekeken moet worden. Een alternatief is om te werken met een aantal scenario's met betrekking tot renteontwikkelingen, grondquotes, prijsontwikkelingen en verkoopaantallen. Deze laatste speelt een rol in de variant *herziening bij overdracht*.

c. In de variant *herziening bij overdracht* moeten ook aannames gemaakt worden over de kansverdeling van de woonduur, die zal verschillen tussen woningtypen.
d. De varianten *herziening bij overdracht* en *50-jarig tijdvak* kunnen zowel doorgerekend worden met een vast als variabel canonpercentage gedurende de woonduur of erfpachttijdvak.

7 Conclusies

In het voorstel tot modernisering van het erfpachtstelsel worden drie varianten voor de canonberekening voorgelegd, alle drie gebaseerd op de WOZ-waarde.

De eerste variant *eenjarig tijdvak* geeft potentieel grote schommelingen in de erfpachtcanon. Het is voor erfpachters onduidelijk wat hun toekomstige financiele verplichtingen zijn en de vraag is of zij in stijgende markten aan deze verplichtingen kunnen blijven voldoen. Dit brengt ook risico's met zich mee voor het hypothecair financieren van de woning. Ook voor de gemeente Amsterdam is deze onaantrekkelijk, omdat de inkomsten in de tijd fluctueren.

In de tweede variant *herziening bij overdracht* wordt de canon aan de "markt" aangepast op het moment van aankoop. Dit betekent dat een koper bij de kooponderhandeling rekening kan houden met de toekomstige verplichtingen, die – op inflatiecorrectie na – bekend zijn bij onderhandelingen. Dit vereist wel dat er transparantie bestaat over de bepaling van de canon. Een punt van aandacht is dat de sommige woningen meer verkocht worden dan andere.

De derde variant *vijftig-jarig tijdvak* is vergelijkbaar met de huidige werkwijze. Het verschil is dat de grondwaarde op een andere wijze – met behulp van de WOZ-waarde en een grondquote – wordt vastgesteld. Het voordeel van deze methode is de voorspelbaarheid van de canonbetalingen. Het nadeel is dat aan het einde van het tijdvak de canon een sprong kan maken omdat de inflatie afwijkt van de grondwaardestijging in het vijftigjarig tijdvak. Dit betekent ook dat kopers van woningen met een erfpachtcontract dat dicht bij het einde van het tijdvak is, geconfronteerd worden met onzekere canonbetalingen vanaf het moment van canonherziening.

Voor nieuwbouwwoningen blijft de residuele methode de methode om de grondwaarde te bepalen. Consistentieoverwegingen hebben tot gevolg dat voor bestaande woningen er een methode wordt gekozen die in lijn ligt met de residuele. In het voorstel is daarom gekozen de grondquote zodanig te berekenen dat de resulterende grondwaarde een benadering is van de grondwaarde op basis van de genormeerde residuele grondwaarde, nu en in de toekomst. Als dat niet zo is, dan lopen op termijn grondwaarden van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen uiteen.

De vraag dient zich aan of het noodzakelijk en gewenst is om de WOZ-waarde methode te gebruiken, als het uiteindelijke resultaat in overeenstemming moet zijn met de residuele methode. Is het dan niet eenvoudiger om de residuele methode te gebruiken met een van bovenstaande varianten (eenjarig tijdvak, herziening bij overdracht en vijftigjarig tijdvak)?

In de WOZ-methode zal bij erfpachters niet alleen de WOZ-waarde ter discussie staan (in bezwaar en beroep), maar ook de toegepaste grondquotes. Deze zullen gemotiveerd moeten worden en de motivatie komt van de residuele methode.

De financiele doorrekening van verschillende varianten is correct uitgevoerd, maar erg beperkt qua omvang en aannames (alle woningen worden op hetzelfde moment verkocht,

hebben dezelfde canon per m^2 en identieke datum einde tijdvak). Om goed inzicht te krijgen in de financiële gevolgen voor erfpachters moet een veel omvangrijker steekproef worden uitgevoerd.Daarnaast verdient aanbeveling om niet alleen te kijken naar historische ontwikkelingen van canonpercentages, prijsontwikkelingen en grondquotes, maar ook toekomstige scenario's door te rekenen.

Ortec Finance bv
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)10 700 50 00
Fax +31 (0)10 700 50 01

Ortec Finance bv
Barajasweg 10
1043 CP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 700 97 00
Fax +31 (0)20 700 97 01

Ortec Finance Ltd
23 Austin Friars
London EC2N 2QP
United Kingdom
Tel. +44 (0)20 3178 3913
Fax +44 (0)20 3178 6164

Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 (0)55 410 38 38
Fax +41 (0)55 410 80 36

www.ortec-finance.com

ORTEC
FINANCE