Technische vragen VVD over advies grondwaardecommissie

26 juni 2015

- Het "afwaarderen" van de opstal na 50 jaar lijkt enigszins arbitrair of veralgemeniseerd. Op p. 62 staat weliswaar: "Hiervan maakt Francke in het model gebruik door te veronderstellen dat de bouwkosten in dure en goedkope buurten respectievelijk relatief hoog en laag zullen zijn. Uiteraard kunnen de bouwkosten gedetailleerder worden bepaald om te dienen als component voor de grondwaardebepaling." Maar laat deze methode niet veel ruimte voor uitzonderingsgevallen? Bijv. Bepaalde type woningen die vroeger of later dan na 50 jaar hun laagste waarde bereiken of uitzonderingen in bepaalde buurten?

- De commissie maakt van het begrip grondwaarde een fictieve grondslag. Hoe verhoudt zich dat met de bancaire richtlijn voor financiering van erfpacht?

- Er is uitgegaan van de WOZ waarde welke wordt bepaald alsof de grond in eigendom is. Hierover is OZB afgedragen nu wordt van de WOZ waarde de (gecorrigeerde) vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?

- Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere. Jaren '30 woningen bijvoorbeeld. De bouwkosten vallen daardoor relatief laag uit ten opzichte van de WOZ waarde. Volgens de berekening komt het verschil door de waarde van de grond. Maar in dit voorbeeld is het evident dat een deel niet door de waarde van de grond komt maar door de populariteit van de bouwstijl. Zou dit niet meegenomen kunnen worden in de depreciatie van de woningopstal?

- Hoe wordt het canonpercentage berekend?
    - De commissie adviseert om het canonpercentage vast te stellen vanuit het transparante perspectief van marktconforme financieringskosten. Wat zijn marktconforme financieringskosten precies? Hoe transparant zijn die eigenlijk?

- Waarom is het niet mogelijk om de afkoop van erfpacht in termijnen te betalen? Op deze manier maak je het aantrekkelijker?

- De grondwaardecommissie heeft onder andere met SEBA gesproken. Welke aanbevelingen van SEBA heeft de grondwaardecommissie overgenomen? En welke niet?

- Klopt het dat er in het systeem van de residuele grondwaarde-methode (vervangingswaardemethodiek van de opstal) geen rekening wordt gehouden met bijzondere gebouwen en het feit dat een gebouw meer waarde kan vertegenwoordigen dan de optelsom van de constructiematerialen en constructiekosten (o.a. cultuurhistorische waarde)? Bijv. een gebouw ontworpen door een modernistische architect kan geheel uit beton (of een ander relatief goedkoop materiaal) opgetrokken zijn wat volgens de residuele methode zou leiden tot een lage opstalwaarde en daardoor een (te) hoge grondwaarde. Klopt dit? En word hier rekening mee gehouden in de model van Francke of kan dit anderszins ondervangen worden?

- Zijn de prijzen die in de markt worden betaald volgens de grondwaardecommissie gelijk aan de gecorrigeerde vervangingswaarde plus de depreciatie (korting) van de grondwaarde? Hebben de grondwaardecommissie en de commissie Francke de uitkomsten van hun berekeningen gevalideerd aan deze vooronderstelling?

- Onder 4.4.2 Waarde opstal, staat: "*Opstallen (of: gebouwen) kunnen enorm van elkaar verschillen in fysieke kenmerken (zoals: woningtype, bouwwijze, dakconstructie, staat van onderhoud, monumentstatus, bouwjaar, aantal bouwlagen) en economische en private gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld: woning, bedrijfsruimte, winkel, hotel, loods). Een koper van een object zal hiermee rekening houden.*" Hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden in de waardering van de opstal?

- Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal? Dit wordt als nadeel genoemd bij de grondquote-methode (tabel 4.2), maar geldt dit nadeel ook niet voor de residuele-waardemethode?

- De grondwaardecommissie adviseert om ook een geïndexeerde erfpachtkanon als keuzemogelijkheid te bieden aan de erfpachter. Op p. 72 staat: "*Voor alle duidelijkheid: de gemeente gaat door deze wijze van indexeren dus niet méér verdienen. In dat geval zal de erfpachtcanon bij aanvang dus lager zijn*". Op den duur zal de gemeente toch wel meer verdienen? De 'schuine lijn' bij geïndexeerde canonbetaling zal toch tot in de eeuwigheid oplopen door de inflatiecorrectie, in tegenstelling tot de 'rechte lijn' van een vaste jaarlijkse canon. Op den duur lopen die lijnen toch steeds verder uiteen, waardoor de gemeente meer ontvangt bij een geïndexeerde canonbetaling dan bij een vaste jaarlijkse canon?

- Wat is het advies van de grondwaardecommissie over het verrekenen van reeds afgekochte erfpachtrechten bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht?

- De grondwaardecommissie schrijft op blz. 28 en 29 zelf dat potentiële kopers de hoogte van hun bod zullen afstemmen op de wetenschap dat de canon binnen afzienbare tijd fors omhoog gaat. Als de markt de methode Berkhout begrijp, zal dit het geval zijn. Verkopende huizenbezitters zullen dan de last dragen. Vindt de grondwaardecommissie dat verkopende huizenbezitters op geen enkele manier nadeel mogen ondervinden van de introductie van het nieuwe stelsel?

- Tijdens de presentatie hebben de grondwaardecommissieleden gezegd dat er geen groot verschil is tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk. Op pagina 93 onder opdracht 2 wordt dit echter niet gespecificeerd. Heeft de commissie een idee over bijv. een percentage dat het gemiddelde verschil tussen voortdurende afkoop en eeuwige afkoop zou bedragen?

- Van SEBA ontvingen wij onderstaande tabellen met negen voorbeelden van transacties in het afgelopen half jaar voor verschillende buurten, met de volgende redenering: Bij al deze transacties is de erfpacht niet afgekocht. Hieruit blijkt dat voor een erfpachtrecht met halfjaarlijkse canonbetaling van circa 82m2 circa € 260.000 wordt betaald. Dit komt redelijk overeen met de marktcijfers van de NVM/MVA en de gemiddelde WOZ waarde (tabel 7.1 GWC). Op basis van de methode Berkhout zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Op basis van de methode van de grondwaardecommissie zou

de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de ‘korting’ die de gemeente geeft op de grondwaarde. Zelfs als die ‘korting’ 100% zou bedragen, wordt er volgens de methode van de grondwaardecommissie nog te veel betaald voor erfpachtrechten. Dezelfde verkooptransacties liggen ten grondslag aan de WOZ-waarde berekening en zorgt daarmee voor een inconsistente benadering. Klopt deze beredenering volgens de grondwaardecommissie?

Tabel 6 Ortec rapport 26 mei 2015

Buurt		GQ	GW/gbo	WOZ/gbo	Vk	Won
K90	Buitenveldert-West	50%	€ 1.327	€ 2.599	1.145	7.869
T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	39%	€ 719	€ 1.806	1.327	9.572
F81	Osdorp-Oost	39%	€ 769	€ 1.942	1.055	7.805
N65	Tuindorp oostzaan	44%	€ 988	€ 2.215	582	4.977
K54	Rijnbuurt	53%	€ 1.821	€ 3.408	853	5.215
K48	Stadionbuurt	56%	€ 2.097	€ 3.721	767	6.427
M31	Indische Buurt West	51%	€ 1.524	€ 2.954	1.339	6.444
A09	Oostelijke Eilanden/Kadijk	53%	€ 1.749	€ 3.225	1.085	6.902
E17	Da Costabuurt	55%	€ 2.013	€ 3.632	192	2.560
	Amsterdam	48%	€ 1.424	€ 2.821	56.663	398.565

GQ = gemiddelde Grond Quote
GW/gbo = gemiddelde Grond Waarde per m2 gbo
WOZ/gbo = gemiddelde WOZ waarde per m2 gbo
Vk = aantal verkopen 2000-2014
Won = aantal woningen

Recente verkooptransacties bestaande woningen, canonbetalend (niet afgekocht); bron FUNDA.nl

Adres	Vk datum	m2 gbo	WOZ*	GW	EW	Verkoopprijs	'Te veel'	Vkp/EW	Te veel/GW
Van Neijenrodeweg	april-2015	87	€ 226.113	€ 115.449	€ 110.664	€ 232.500	-€ 121.836	210%	106%
Raoul Wallenbergstraat	maart-2015	85	€ 153.510	€ 61.115	€ 92.395	€ 195.000	-€ 102.605	211%	168%
Pieter Calandlaan	januari-2015	80	€ 155.360	€ 61.520	€ 93.840	€ 169.500	-€ 75.660	181%	123%
Dierenriem	april-2015	79	€ 174.985	€ 78.052	€ 96.933	€ 142.500	-€ 45.567	147%	58%
President Kennedylaan	juni-2015	116	€ 395.328	€ 211.236	€ 184.092	€ 395.000	-€ 210.908	215%	100%
Stadionkade	mei-2015	78	€ 290.238	€ 163.566	€ 126.672	€ 350.000	-€ 223.328	276%	137%
Eerste Atjehstraat	juni-2015	55	€ 162.470	€ 83.820	€ 78.650	€ 175.000	-€ 96.350	223%	115%
Laagte Kadijk	juni-2015	87	€ 280.575	€ 152.163	€ 128.412	€ 325.000	-€ 196.588	253%	129%
Da Costakade	maart-2015	70	€ 254.240	€ 140.910	€ 113.330	€ 360.000	-€ 246.670	318%	175%
Gemiddelde		82	€ 232.535	€ 118.648	€ 113.888	€ 260.500	€ -146.612	226%	123%

WOZ* = berekende WOZ waarde op basis van wijkgemiddelde tabel 6 Ortec rapport
GW = berekende Grond Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
EW = berekende Erfpacht Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
'Te veel' = verschil EW en Verkoopprijs