Gemeente Amsterdam

5. Eén grondprijsmethodiek voor bestaande erfpachtrechten met bestemming wonen in de Grondprijzenbrief 2017

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	28 juni 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de verschillen tussen de huidige grondprijsmethodiek en de grondprijsmethodiek voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor bestaande woonerfpachtrechten.
2. In te stemmen om de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor voortdurende woonrechten gelijk te schakelen aan de grondprijsmethodiek voor eeuwigdurende woonerfpachtrechten en daarmee te baseren op de buurtstraatquote en de WOZ-waarde.
3. In te stemmen om de grondprijsmethodiek op basis van WOZ en buurtstraatquote op te nemen in de Grondprijzenbrief 2017 en daarmee de huidige methodiek met buurtgrondprijzen te laten vervallen. De nieuwe grondprijsmethodiek geldt dan voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.

Korte toelichting / samenvatting

Naar aanleiding van het advies van Grondwaardecommissie voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt een nieuwe berekeningswijze van de erfpachtgrondwaarde voor woonvastgoed geïntroduceerd. Deze residuele berekeningswijze komt op een andere erfpachtgrondwaarde uit dan de huidige methode waarbij de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten met de bestemming wonen per buurt wordt bepaald. Dit komt omdat de uitgangspunten anders zijn en de korrelgrootte verschillend is. Hierdoor ontstaan verschillen op objectniveau.

Erfpachtgrondwaarden zijn nodig bij nieuwe uitgiftes en bij erfpachtbeheer van bestaande erfpachtrechten. Het is ongewenst om twee verschillende berekeningsmethodieken te hanteren voor de erfpachtgrondwaarde (dit geldt zowel bij woningbouw als bij niet-woonbestemmingen). Dit is lastig uit te leggen aan erfpachters. Bovendien kan het voorkomen dat de huidige berekeningswijze hoger of lager uitkomt dan de berekeningswijze voor eeuwigdurende rechten.
Wanneer wordt gekozen voor één berekeningswijze zal de afkoopsom voor een object voor voortdurende erfpacht (max. 50 jaar) altijd lager uitkomen dan de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

De planning is om in oktober 2016 (tegelijk met de vrijgave inspraak Overstapregeling) een grondprijsbeleid voor wijzigingen van bestaande eeuwigdurende erfpacht vast te stellen. Dit grondprijsbeleid is ook uitgangspunt voor de berekening bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. Het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpacht is in december 2015 verlengd. Er zullen dan dus twee methodieken naast elkaar worden gehanteerd. Voorgesteld wordt om in de Grondprijzenbrief 2017, waarin het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende en voortdurende erfpacht staat, één methodiek te hanteren en één wijze van grondprijsbepaling voor bestaande erfpachtrechten met de bestemming woningbouw.

Inleiding
Het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht is per 1 juli 2016 ingegaan, tegelijk met de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. Voor de huidige voortdurende erfpachtrechten is het beleid voor de (erfpacht)grondprijzen vastgelegd in de verlengde Grondprijzenbrief 2015. Onderdeel van de verlengde Grondprijzenbrief 2015 is de lijst met marktwaarden en grondprijzen voor bestaande voortdurende erfpachtrechten. Voor wijzigingen van en overstap naar eeuwigdurende rechten is nog geen beleid vastgesteld.

De Grondwaardecommissie (GWC) heeft op 18 juni 2015 een advies uitgebracht voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Zij gaat in de basis uit van de residuele grondprijsmethodiek, gelijk aan de huidige methodiek die wordt gebruikt om de grondwaarde te bepalen, maar adviseert de WOZ-waarde als referentie voor de marktwaarde te gebruiken en voor de opstalwaarde uit te gaan van de bouwkosten en de veroudering. Het college heeft dit advies overgenomen. Op dit moment wordt de methodiek uitgewerkt waarbij per (buurt)straat een quote wordt bepaald; de zogenaamde buurtstraatquote. De buurtstraatquote maal de WOZ-waarde is de erfpachtgrondwaarde. Vooralsnog is deze nieuwe methodiek alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen.

Hierna volgt een toelichting over de belangrijkste verschillen van beide methodieken en een toelichting op het advies om uiteindelijk één methodiek toe te passen. In de bijlage aan het eind van deze notitie worden de belangrijkste kenmerken van de beide methodieken weergegeven en aangegeven waardoor de waardeverschillen tussen beide methodieken ontstaan.

Ad 1. Kennis te nemen van de verschillen tussen de huidige grondprijsmethodiek voor bestaande rechten in voortdurende erfpacht en de voorgestelde grondprijsmethodiek voor wijziging van bestaande woonerfpachtrechten in eeuwigdurend erfpacht.
De twee grondprijsmethodes leiden tot verschillende grondwaarden. De erfpachtgrondwaarde op basis van de buurtstraatquote (nieuwe methode) kan zowel lager als hoger zijn dan de grondwaarde per buurt (op basis van de huidige methode). Hierdoor verschillen ook de uitkomsten per woning en kunnen deze met de buurtstraatquote in een buurt zowel hoger als lager zijn dan de buurtgrondwaarde op basis van de huidige methodiek. De oorzaak is dat de tot nu toe gebruikte methodiek een grovere korrelgrootte heeft dan de methodiek van de buurtstraatquote, waardoor de nieuwe berekening dichter bij de "werkelijke" erfpachtgrondwaarde ligt dan de oude berekeningswijze.
Een voorbeeld: een bouwblok in een buurt dat op een fraai plantsoen uitkijkt, en een bouwblok in dezelfde buurt dat ingeklemd zit tussen andere bebouwing heeft in de huidige (voortdurende) systematiek één grondwaarde, ongeacht de ligging binnen die buurt. In de nieuwe, WOZ-gebaseerde systematiek is er wel verschil, omdat de WOZ-waarde van de woningen afhankelijk is van de ligging

binnen een buurt. Dit verschil in methodieken is onwenselijk, omdat het verschil niet over de hele stad eenduidig is en het lastig uit te leggen is dat er twee erfpachtgrondwaarden voor een object zouden zijn.

Op basis van de analyse van Rebel bleek de erfpachtgrondwaarde voor een gemiddeld erfpachtrecht op basis van de buurtstraatquote hoger te liggen dan op basis van de huidige methode van grondwaarde per buurt. Afhankelijk van de marktontwikkeling kan dit beeld echter veranderen. Hoewel het gemiddelde helemaal niets zegt over een specifiek erfpachtrecht zal de nieuwe grondprijsmethodiek voor veel erfpachters duurder uitvallen dan de huidige methode op basis van buurten. Er is voor een groot deel van de bestaande erfpachtrechten geanalyseerd wat cijfermatig de verschillen tussen de twee methodieken zijn. Hoewel het grootste deel van de berekende erfpachtgrondwaarden op objectniveau conform de nieuwe methode een verschil met de buurtgrondwaarden laat zien van tussen de -30% en +30%, zijn er ook veel uitschieters. De erfpachtgrondwaarde op basis van de nieuwe methode is dan veel lager of wel zeven maal zo hoog. Per buurt ligt het verschil tussen de beide grondprijsmethodieken niet grotendeels tussen de -30% en +30%. De ene buurt kent op basis van de buurtstraatquote juist voornamelijk lagere grondwaarden dan met de buurtgrondprijs en de andere buurt juist voornamelijk hogere grondwaarden.

Ad 2. In te stemmen om de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor voortdurende woonrechten gelijk te schakelen aan de grondprijsmethodiek voor eeuwigdurende woonerfpachtrechten en daarmee te baseren op de buurtstraatquote en de WOZ-waarde.
Door de enorme verschillen, die bovendien niet consequent zijn, is het niet mogelijk op termijn de twee methodieken naast elkaar te blijven hanteren voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en wijzigingen van voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. De verschillende uitkomsten op objectniveau zijn niet uit te leggen, al helemaal niet wanneer de grondwaarde voor eeuwigdurende de ene keer hoger is en de andere keer lager dan de prijs voor voortdurende erfpacht. Dat levert ook juridische problemen op inzake de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.
Bovendien is het huidige grondprijsbeleid door de GWC als niet transparant bestempeld. Er blijft in geval van twee methodieken een niet-transparant grondprijsbeleid gehandhaafd. Het is dan lastig taxatierapporten naar aanleiding van deskundigenprocedures ter discussie te stellen aangezien de gemeente zelf dan ook een niet-transparantie rekenmethodiek zou hanteren. Omdat zowel de huidige grondwaarde per buurt als de buurstraatquote zal worden gepubliceerd zijn de verschillen ook voor iedereen inzichtelijk en roepen daarmee vragen op.

Uiteindelijk is het onvermijdelijk om één grondprijsmethodiek te hanteren op basis waarvan de erfpachtgrondwaarde voor voortdurende en eeuwigdurende woonrechten kan worden bepaald. Door uit te gaan van één methode voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde blijft de verhouding tussen de prijs voor eeuwigdurend en voortdurend gelijk en zal op objectniveau de afkoopsom van een voortdurend recht altijd lager zijn dan van een eeuwigdurend recht.

Het gelijkschakelen van de methodieken brengt de volgende voordelen met zich mee:
- De waarde van eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht wordt met een gelijke methode bepaald.

- Er worden niet twee marktwaardeniveaus, twee stichtingskostenniveaus en twee grondwaardeniveaus gecommuniceerd aan de erfpachters. Er bestaan dus ook niet twee grondwaarden voor een en hetzelfde object.
- Het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht is altijd gelijk.
- De afkoopsom van een eeuwigdurend recht is altijd hoger dan van een voortdurend recht.
- Taxatierapporten van deskundigen kunnen, wanneer nodig, op basis van het advies van de GWC en het grondprijsbeleid beter ter discussie worden gesteld.
- In de uitvoering is het hanteren van één methodiek eenduidiger en voorkomt fouten.

Het nadeel van het gelijkschakelen van de grondprijsmethodiek is dat de gemeente kan worden verweten de grondprijzen gemiddeld genomen te verhogen waardoor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (in het voortdurende erfpachtstelsel) hoger gaan uitkomen. Daardoor wordt het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend bij einde tijdvak gemiddeld genomen kleiner dan als er twee verschillende grondprijsmethodieken worden gehanteerd. Het kan dan lijken dat eeuwigdurend erfpacht relatief gunstiger wordt gemaakt door het voortdurende erfpacht gemiddeld genomen relatief duurder wordt. Op individueel niveau zal dit beeld echter niet kloppen. Dit kan een rol gaan spelen in de besluitvorming over de Overstapregeling.

Ad 3. In te stemmen om de grondprijsmethodiek op basis van WOZ en buurtstraatquote op te nemen in de Grondprijzenbrief 2017 en daarmee de huidige methodiek met buurtgrondprijzen te laten vervallen. De nieuwe grondprijsmethodiek geldt dan voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.
Doorgaans wordt in december de Grondprijzenbrief vastgesteld door de gemeenteraad voor het kalenderjaar erop. Dit kan een logisch moment zijn om de oude methode te verlaten. In de Grondprijzenbrief 2017 wordt dan op basis van de buurtstraatquote de erfpachtgrondwaarde bepaald. De afkoopsom voor voortdurende erfpacht zal dan altijd consequent hetzelfde percentage lager zijn dan de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht conform het advies van de GWC om uit de canon de afkoopsom te bepalen.
De gemiddelde erfpachtgrondwaarde voor de methodiek met de buurtstraatquote zal hoger liggen dan de gemiddelde erfpachtgrondwaarde met de huidige methodiek. Dit verschil wordt met de korting gecompenseerd waardoor het bezwaar dat het voortdurende stelsel duurder wordt gemaakt om het eeuwigdurende erfpachtstelsel aantrekkelijker te laten lijken wordt weggenomen.

Er zou ook voor kunnen worden gekozen om op een later moment (bijvoorbeeld grondprijzenbrief 2018) de grondprijsmethodiek gelijk te schakelen. Dat betekent echter dat we een jaar lang met de (vaak niet uitlegbare) onlogische grondprijsverschillen zullen moeten werken en ook dat is een risico in de beeldvorming.

Conclusie
Gezien het bovenstaande is het advies om één grondprijsmethode te hanteren in de Grondprijzenbrief 2017. Het ligt voor de hand de huidige methode te verlaten en het voorgestelde grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht ook toe te passen op voortdurende erfpachtenrechten. Het grondprijsbeleid is dan in lijn met het advies van de Grondwaardecommissie.

Bijlage

Verschillen in grondprijsmethodiek

Huidige grondprijsbeleid	Voorgestelde methode van grondwaardebepaling
▪ residuele genormeerde grondprijsmethode	▪ residuele grondprijsmethode
▪ marktwaarde wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt of buurtcombinatie	▪ marktwaarde op basis van WOZwaarde per object maal de buurtstraatgrondquote
▪ marktwaarde met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	▪ marktwaarde met fictie eigen grond
▪ opstalwaarde op basis van nieuwbouw stichtingskostenreferenties	▪ opstalwaarde op basis van stichtingskosten maal verouderingsfactor
▪ grondprijs = afkoopsom voor 50 jaar	▪ Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
▪ Canon is % van de afkoopsom	▪ Canon is % van de grondwaarde
	▪ Afkoopsom = NCW van de canonverplichtingen

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 met prijspeil 2 jaar terug (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

						GPB2016	3175	708

Buurt 37c Bosleeuw

Grondprijsbeleid voorstel				Grondprijsbeleid 2015 verlenging 2016			
Portiekwoning	Baetostraat						
WOZwaarde	€ 160.000	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 190.500	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	60	*m²*		Opstalwaarde	€ 148.020		
buurtstraatquote	5,8%						
vigerende AB	AB1994			vigerende AB	AB1994		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 9.217	€ 9.217	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 42.480	€ 42.480
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 9.125	€ 9.125				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 9.125	€ 9.125	afkoopsom 50 jaar		€ 42.480	€ 42.480
Eeuwigdurend indexcanon		€ 240	€ 406	Eeuwigdurend indexcanon		€ 374	€ 1.827

Benedenwoning	Admiraal de Ruijterweg						
WOZwaarde	€ 298.000	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 206.375	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	65	*m²*		Opstalwaarde	€ 160.355		
buurtstraatquote	21,3%						
vigerende AB	AB2000			vigerende AB	AB2000		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 63.458	€ 63.458	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 46.020	€ 46.020
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 62.824	€ 62.824				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 62.824	€ 62.824	afkoopsom 50 jaar		€ 46.020	€ 46.020
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.649	€ 2.795	Eeuwigdurend indexcanon		€ 405	€ 1.979

				MGW	GPB2016	2400	181
Buurt 69b Buikslotermeerpleinbuurt				EGW		2575	742

Grondprijsbeleid voorstel				Grondprijsbeleid 2015 verlenging 2016			
Eengezinswoning	Klinkerweg						
WOZwaarde	€ 313.500	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 342.475	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	133	*m²*		Opstalwaarde	€ 243.789		
buurtstraatquote	13,5%						
vigerende AB	nb			vigerende AB	nb		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 42.257	€ 42.257	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 98.686	€ 98.686
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 41.835	€ 41.835				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 41.835	€ 41.835	afkoopsom 50 jaar		€ 98.686	€ 98.686
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.098	€ 1.861	Eeuwigdurend indexcanon		€ 868	€ 4.243

Benedenwoning	Amandelstraat						
WOZwaarde	€ 107.500	*prijspeil2014*		Marktwaarde	€ 91.200	*prijspeil halverwege 2015*	
woninggrootte	38	*m²*		Opstalwaarde	€ 84.322		
buurtstraatquote	35,6%						
vigerende AB	AB2000			vigerende AB	AB2000		
canonpercentage		2,63%	4,45%	canonpercentage		0,88%	4,30%
	canonpercentage	laag	hoog		canonpercentage	laag	hoog
Grondwaarde eigen grond		€ 38.277	€ 38.277	Grondwaarde voortdurende erfpacht		€ 6.878	€ 6.878
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 37.894	€ 37.894				
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 37.894	€ 37.894	afkoopsom 50 jaar		€ 6.878	€ 6.878
Eeuwigdurend indexcanon		€ 995	€ 1.686	Eeuwigdurend indexcanon		€ 61	€ 296