Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Regie en Advies

Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling

Een financiële doorrekening van drie varianten.

5.1.12e

Inhoud

1	**Inleiding**	**3**
Deel 1:	**Achtergronden, aanleiding en mogelijke varianten**	**5**
2	**Aanleiding en verbeteringen**	**6**
2.1	Aanleiding modernisering	6
2.2	Verbeteringen	8
3	**Varianten**	**10**
3.1	Varianten	10
Deel 2:	**Financiële effecten**	**11**
4	**Bepaling van de canon (formule)**	**12**
4.1	Canonberekening op basis van WOZ-waarde	12
5	**Analyse**	**14**
5.1	Werkwijze	14
5.2	Vergelijking varianten onderling	15
5.3	Conclusie	18
6	**Conclusie & Aanbeveling**	**19**
Bijlagen		**21**
Bijlage 1	**Grondquote per schaal**	**22**
Bijlage 2	**Gehanteerde referenties**	**23**
Bijlage 3	**Vergelijking varianten onderling**	**25**
Bijlage 4	**Varianten per stadsdeel**	**26**

1 Inleiding

Naar aanleiding van het overleg met de wethouders Van Poelgeest, Asscher en Wiebes over de modernisering van het erfpachtstelsel op maandag 24 september 2012 wordt hierbij een nadere toelichting gegeven op de drie varianten van canonherziening voor nieuwe algemene bepalingen (AB's). De volgende drie varianten zijn verder uitgewerkt:

- jaarlijkse canonaanpassing op basis van een formule;
- canonaanpassing op basis van een formule bij transactie van het erfpachtrecht;
- canon die jaarlijkse een index volgt en eens in de 50 jaar met een formule wordt "herijkt".

De nieuwe AB's worden alleen van toepassing op particuliere koopwoningen. Hoe er moet worden omgegaan met panden met een gemengde bestemming (bijvoorbeeld drie woonlagen en commerciële voorzieningen in de plint) zal in een later stadium worden uitgewerkt.

Opbouw van dit rapport / leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen. In deel 1 wordt ingegaan op de achtergronden, de aanleiding en de mogelijke varianten. Deel 2 geeft een eerste financiële doorkijk naar de effecten van de varianten. Indien u al kennis heeft genomen van de informatie uit de deel 1 en voornamelijk geïnteresseerd bent in de analyse van de financiële gevolgen van de voorgestelde wijzigingen, verwijzen wij u direct naar deel 2 van deze rapportage.

Deel 1: Achtergronden, aanleiding en mogelijke varianten

Voor de volledigheid wordt eerst ingegaan op de aanleiding van de voorgenomen modernisering van het erfpachtstelsel (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 2 wordt verder ook ingegaan op de mate waarin de huidige voorstellen tot modernisering een oplossing bieden voor de geconstateerde problematiek. Deze informatie is ook op 8 oktober 2012 aan de wethouders Van Poelgeest, Asscher en Wiebes verstrekt. De varianten, die ook tijdens het vorige overleg van 24 september zijn gepresenteerd, staan weergegeven in hoofdstuk 3.

Deel 2: Financiële effecten

De formule die gehanteerd kan worden om de canon te bepalen is in hoofdstuk 4 omschreven. Op basis van de formule uit hoofdstuk 4 zijn in hoofdstuk 5 op basis van een beperkte steekproef (52 referenties) de financiële gevolgen per variant gepresenteerd voor individuele erfpachtrechten en erfpachters. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de conclusie en aanbevelingen weergegeven.

Vervolg

Als vervolg op de beperkte steekproef wordt er (in samenwerking met een extern bureau) gewerkt aan een uitgebreidere analyse op basis vaneen grote hoeveelheid rechten. Op basis van deze analyse is het mogelijk om, naast een meer diepgaande analyse van de gevolgen voor individuele erfpachtrechten, een inschatting te geven van de financiële gevolgen voor de gemeente. Deze analyse kan pas worden gemaakt nadat er een aantal bestuurlijke keuzes zijn gemaakt ten aanzien van de formule. Zo kan er worden gekozen

dat de formule slechts gematigd de marktwaarde volgt. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de inkomsten van de gemeente. De uiteindelijke planning van het vaststellen van de nieuwe AB's zal hierdoor, en door de mogelijkheden van het externe bureau, bepaald worden.
De uitgangspunten voor de AB2013 zijn onderdeel van het totaalprogramma om het Amsterdamse erfpachtstelsel te moderniseren. Ook de huidige beleidsuitvoering, de mogelijkheden tot tussentijdse conversie van AB's, de dienstverlening, de communicatie en de automatisering maken deel uit van het programma. De verschillende onderdelen staan in onderlinge relatie tot elkaar. In het moderniseringsprogramma is ook de inbreng van de overige bij het erfpachtstelsel betrokken partijen zoals notarissen, erfpachters, banken en makelaars/taxateurs georganiseerd.

Deel 1: Achtergronden, aanleiding en mogelijke varianten

2 Aanleiding en verbeteringen

Amsterdam hanteert sinds 1915 bij uitgifte van gronden het stelsel van voortdurende erfpacht waarbij periodiek de canon wordt herzien. Daarmee wordt een belangrijke doelstelling van het stelsel – de waardestijging van de grond ten goede laten komen aan de gemeenschap – gerealiseerd. Bij de uitvoering van het erfpachtstelsel hanteert de gemeente Algemene (erfpacht)Bepalingen (AB's). Deze worden door de Raad vastgesteld. Bij de uitgifte van grond in erfpacht worden de Algemene Bepalingen van toepassing en deze zijn hiermee onderdeel van het erfpachtcontract waarin de rechten en verplichtingen van de erfpachter en de grondeigenaar staan.

De Algemene Erfpachtbepalingen die de gemeente hanteert zijn in de afgelopen 100 jaar herhaaldelijk gewijzigd. Reden hiervoor was vaak het feit dat wettelijke regels die op erfpachtuitgiften van invloed waren werden gewijzigd. Hierbij kan worden gedacht aan wijziging van publiekrechtelijke regelgeving en wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Maar ook de veranderende maatschappelijke opvattingen over erfpacht zijn in het verleden aanleiding geweest voor het wijzigen van de gemeentelijke Algemene Bepalingen. Op dit moment hanteert de gemeente bij nieuwe uitgiften de in 2000 door de Raad vastgestelde Algemene Bepalingen voor erfpacht 2000 (AB2000).

2.1 Aanleiding modernisering

Sinds 2000 zijn er diverse ontwikkelingen van zowel maatschappelijke als juridische aard geweest die thans aanleiding geven om de Algemene Bepalingen 2000 grondig te gen het licht te houden. De belangrijkste punten die hierbij een rol spelen zijn hieronder weergegeven.

2.1.1 Onzekerheid voor erfpachters bij canonherziening einde tijdvak.

Op dit moment is in de AB's niet precies gedefinieerd op welke basis en volgens welke methode de canon na herziening moet worden berekend. Dit leidt er toe dat in het geval de canon door deskundigen wordt vastgesteld in de praktijk verschillende waarderingsmethoden worden gehanteerd waarbij verschillende deskundigen tot verschillende waarderingen met betrekking tot het zelfde erfpachtrecht kunnen komen. Uit analyse van recente taxatierapporten is gebleken dat deskundigen bij hun canonbepalingen afwijken van het gemeentelijke principe dat de waardestijging van de grond ten goede komt aan de gemeenschap en hun uitkomsten zijn bovendien onvoorspelbaar. Een verklaring voor de in sommige gevallen hoge canonsprongen aan het einde van het tijdvak is overigens dat rechtendie vallen onder oude AB's, canons kennen die niet worden geïndexeerd, dan wel worden verhoogd met percentages die onder de inflatie liggen. Daardoor wordt de uiteindelijke canonsprong aan het einde van het tijdvak dus groot.
Ook zijn de termijnen om te komen tot de bepaling van een nieuwe canon vrij kort, waardoor de nieuwe canon vaak pas 1 jaar voor ingang van het nieuwe tijdvak bekend is.

Vanuit de optiek van zekerheid voor de erfpachter is het gewenst, mede omdat de hoogte van de canon van invloed is op de hypothecaire financiering, dat de canon (en de wijze van canonberekening) duidelijker gedefinieerd worden dat de nieuwe canon minimaal enkele jaren voor het begin van het nieuwe tijdvak bekend is.

2.1.2 Aandacht banken

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft in oktober 2011 en in september 2012 criteria geformuleerd, waaraan particuliere erfpachtrechten moeten voldoen om voor hypothecaire financiering in aanmerking te komen (waaronder voorspelbaarheid van de canon). Hoewel deze criteria niet gelden voor gemeentelijke erfpacht en de NVB voornamelijk ook heeft aangegeven dat er geen criteria voor gemeentelijk erfpacht zullen komen, is het mogelijk dat een of meerdere van dezecriteria ook een rol gaan spelen bij de beoordeling van de financierbaarheid van Amsterdamse erfpachtrechten door de individuele banken. Amsterdamse gemeentelijke erfpacht voldoet niet aan alle voor particuliere erfpacht gestelde criteria.

2.1.3 Financiele werking AB2000

In 2000 besloot de gemeente dat de canonpercentage gesieder kwartaal werd vastgesteld op basis van een momentopname van het rendement op staatsleningen. Er is toen gekozen het canonpercentage te relateren aan de staatsleningen omdat deze een sterke relatie hadden met de hypotheekrente en objectief te bepalen is (bij de hypotheekrente zal altijd een keuze moeten worden gemaakt welke hypotheekrente van welke bank wordt genomen). De actuele hypotheekrente is van grote invloed op de woningwaarde, en daarmee de grondwaarde. Het doel hiervan was om de canon hiermee marktconform te maken.
Ubekkelijk is gebleken dat door de recente ontwikkelingen op de kapitaalmarkt voor staatsleningen het canonpercentage sterk fluctueerten moeilijk voorspelbaar is geworden. Het canonpercentage heeft de laatste jaren een hele andere ontwikkeling gekend dan de hypotheekrentes (die veel stabieler zijn gebleven.) Hierdoor is er veel minder dan voorheen een verband tussen het canonpercentage en de hypotheekrentes.

Omdat het canonpercentage in het huidige systeem de verhouding tussen de canon en de afkoopsom dicteert, is de afkoopsom in verheuding tot de canon niet meer marktconform. Hiermee wordt bedoeld dat de afkoopsom, die hoort bij een bepaalde canon, tot veel hogere maandelijkse lasten leidt als deze hypothecair wordt gefinancierd. Allereerst moet er aan de bank een hogere rente worden vergoed dan het canonpercentage en bovendien moet ook met de aflossing rekening worden houden. De afkoopsom is immers maar voor een periode van 50 jaar.

2.1.4 Onduidelijkheid keuzemogelijkheden in de AB2000

Aan het begin van het 50-jarige tijdvak kan de erfpachter in de AB2000 kiezen voor de jaarlijks geïndexeerde canon, een 10-jr vaste canon en een 25-jr vaste canon. Die keuze blijft vervolgens het gehele 50-jrg tijdvak van kracht. Nadeel van de 10- en 25-jr vaste canon is dat de erfpachter slecht kan inschatten wat zijn woonlast in jaar 10 respectievelijk 25 wordt. De keuze van de eerste erfpachter is ook bepalend voor

eventuele opvolgende woningkopers (de keuze kan gedurende het tijdvak niet meer worden herzien).

2.1.5 Afkoop erfpachtrecht

Ongeveer driekwart van de Amsterdamse erfpachters voert op een erfpachtrecht waarvan de canon is afgekocht. Hoewel afkoop van de canon in het Amsterdamse systeem niet meer is dan de vooruitbetaling van de canon voor een periode van (in de meeste gevallen) 50 jaar leidt dit in de praktijk tot de situatie dat erfpachters niet meer "voelen" dat ze op erfpacht wonen en daardoor het idee hebben dat erfpacht gelijk is aan eigengrond. Woningbezitters worden bij de canonherziening vaak verrast als hun erfpachttijdvak - waarvan de canon door een verre voorganger was afgekocht – afloopt, en er opnieuw canon moet worden betaald.

2.1.6 Rechtszaken en publiciteit rondom canonherziening

Canonherziening einde tijdvak – en in iets mindere mate ook het feit dat aan een wijziging van de (erfpacht)bestemming een canonverhoging kan worden verbonden - leidt in de praktijk tot veel commotie. Mede naar aanleiding van een aantal recente rechtszaken (o.a. Honnebier, NLVE, SEBA), de canonherzieningscommotie in Bos en Lommer en de roerige Rekenkamprapporten, alsmede de kritische benzetting van enkele media, is het beeld ontstaan dat er qua erfpachtstelsel een "sprong voorwaarts" nodig is. Hoewel de vraag kan worden gesteld of het beeld dat ontstaan is altijd even genuanceerd is en op feiten berust, is een belangrijk effect hiervan dat het draagvlak voor het erfpachtstelsel afneemt. Door nieuwe AB's op te stellen, en vooral ook door de andere maatregelen uit de modernisering (o.a. verbetering communicatie, ICT en dienstverlening) uit te voeren, laat de gemeente zien, dat zij deze signalen serieus neemt.

2.2 Verbeteringen

2.2.1 Gemeenschappelijke verbeteringen

De hierna uitgewerkte voorstellen hebben een aantal zaken gemeen:
- een eenvoudige formule om de grondwaarde te bepalen;
- minder fluctuatie in de canonpercentages;
- geen afkoop van de canonverplichting;
- geen onduidelijke varianten meer.

Belangrijk knelpunt is de canonherziening einde tijdvak waarbij de canon dikwijls veel hoger wordt en de onzekerheid over de hoogte van detoekomstige canon die daarmee gepaard gaat. Deze onzekerheid kan gedeeltelijk worden weggenomen door in de Algemene Bepalingen op te nemen volgens welke methodiek de canon zal worden herzien. Indien deze methodiek vastligt en de formule eenvoudig en controleerbaar is en gebaseerd is op objectieve gegevens, is het mogelijk deskundigen niet meer in te schakelen (immers, de formule is voor iedereen "na te rekenen").
Hevige fluctuaties in de canonpercentages kunnen worden weggenomen door ze te berekenen aan de hand van langjarige gemiddelden endoor de canonpercentages voor een langere periode vast te stellen.
Door erfpachters niet meer in de gelegenheid te stellen om de canon vooruit te betalen (af te kopen), maar periodieke canonbetaling te verplichten, realiseert elke erfpachter zich dat

zijn woning op erfpacht staat en niet op eigen grond. Ook worden erfpachters niet meer verrast door een jaarlijkse canonbetalingsverplichting als het einde van hun erfpachtrijdvak afloopt.

2.2.2 Verschillen tussen onderzochte varianten

De hierna uitgewerkte varianten verschillen onderling in de wijze waarop de canon wordt geïndexeerd in combinatie met de frequentie waarin deze opnieuw wordt berekend. Het gaat om de volgende varianten:

- *Jaarlijks aanpassen op basis van WOZ*
  Heeft als voordeel dat er geen onzekerheid bij erfpachters ontstaat vanwege onvoorziene 'CHET'-sprongen. Voor hypotheekbanken zou de jaarlijkse aanpassing echter weer te weinig zekerheid over de ontwikkeling van de financiële draagkracht van hun klanten geven.
  Een voor alle partijen (erfpachter, banken en gemeente) stabielere ontwikkeling is die van een jaarlijkse aanpassing op basis van inflatie (CPI).

- *Herziening bij overdracht van de woning (en gedurende de woonperiode wordt de canon jaarlijks geïndexeerd met CPI)*
  Heeft als voordeel dat er voor de zittende bewoner nooit een CHET speelt en dat de canon zich relatief stabiel ontwikkelt met inflatie. Ook voor hypotheekbanken is er sprake van een voorspelbare en overzichtelijke ontwikkeling, die pas wijzigt als de woning wordt verkocht.

- *Herziening na tijdvakken van 50 jaar op basis van WOZ (en tussentijds wordt de canon jaarlijks geïndexeerd met CPI)*
  Heeft als nadeel dat een CHET alsnog tot canonsprongen kan leiden afhankelijk van het moment waarin de conjunctuur zich dan bevindt. Deze sprongen zullen overigens veel minder sterk zijn dan nu, omdat de canon wel steeds aangepast is aan de inflatie. Hypotheekbanken zullen deze variant wellicht als een beperkte verbetering van de huidige situatie beschouwen, omdat er gedurende de looptijd van een hypotheek toch een canonsprong mogelijk is.
  In deze variant kan ook een bandbreedte van bv. plus-of min 30% worden vastgelegd. Dit is een eerste verkenning van de varianten. We moeten hiertij nadrukkelijk opmerken dat de hierna uitgewerkte varianten ook op een aantal andere relevante aspecten onderling van elkaar verschillen. Zo zijn er verschillen in de mate waarin ze tegemoet komen aan het uitgangspunt dat de waardestijging van de grond ten goede komt aan de gemeenschap of aan het uitgangspunt van stabiele gemeentefinanciën of aan de mate waarin juridische risico's optreden. Een totaalafweging bevat dus meer elementen dan het zo veel mogelijk tegemoetkomen aan de thans gesignaleerde problemen.

3 Varianten

Om te bepalen in welke richting de uitwerking van de AE's kan gaan is het van belang om op hoofdlijnen een keuze te maken uit de in par. 2.2.2 genoemde varianten. Hiervoor worden in dit hoofdstuk de drie varianten gepresenteerd waarin de canon formule kan worden toegepast. Het verschil tussen de varianten is de duur van het tijdvak, van eenjarige tijdvakken tot tijdvakken van 50 jaar:

- eenjarige tijdvakken met jaarlijkse aanpassing op basis van een (eenvoudige) WOZ-formule;
- herziening bij overdracht op basis van een (eenvoudige) WOZ-formule en indexering met CPI tussen de momenten van overdracht;
- 50-jarige tijdvakken op basis van een (eenvoudige) WOZ-formule en indexering met CPI.

In hoofdstuk 5 worden de varianten verder doorgerekend op basis van een beperkte steekproef (52 referenties).

3.1 Varianten

Referentievariant
Om de varianten 1 tot en met 3 te kunnen beoordelen is er een referentievariant opgesteld op basis van het huidige beleid, een 50 jarig tijdvak met een CHET op basis van het grondprijsbeleid (residuele grondwaarde)

Variant 1: Jaarlijkse canonaanpassing
Voor deze variant wordt de canon jaarlijks aangepast aan de hand van de canonformule.

Variant 2: Woonduur
Op het moment dat de woning van eigenaar verandert wordt de canon volgens de canonformule aangepast. Gedurende jaren dat de woning niet van eigenaar verandert wordt de canon met de inflatie (CPI) aangepast.
In de uitwerking van de Algemene Bepalingen kan aanvullend worden opgenomen dat de "woonduur" bijvoorbeeld maximaal 50 jaar is. Dat betekent dat als een woning gedurende 50 jaar niet van eigenaar verandert de canon toch met de canonformule wordt herzien eens in de 50 jaar.

Variant 3: 50 jarig tijdvak
De canon wordt eens in 50 jaar herzien volgens de canonformule. Gedurende de 50 jaar wordt de canon geïndexeerd met de CPI.

Deel 2: Financiële effecten

4 Bepaling van de canon (formule)

Om de canon te kunnen berekenen op basis van de WOZ-waarde is een canonformule nodig die voldoet aan het uitgangspunten van het erfpachtstelsel dat de *waardestijging van de grond toe komt aan de gemeenschap*. De formule moet dus als uitkomst hebben dat de canon een relatie heeft met de grondwaarde. In dit hoofdstuk wordt een canonformule geïntroduceerd.

4.1 Canonberekening op basis van WOZ-waarde

De canonbepaling aan de hand van de WOZ-waarde is opgesplitst in een basisschaal met een grondquote en een tweede schaal met een grondquote. Alles wat boven de waarde van de basisschaal uitkomt valt in de tweede schaal. De WOZ-waarde is omgerekend naar m² per woning (beide gegevens zijn verstrekt door de Belastingdienst Amsterdam). Er is voor gekozen om de WOZ-waarde per m² uit te rekenen omdat anders een woning in bijvoorbeeld Zuidoost van 150 m² een zelfde canon zou kunnen krijgen als een woning in Zuid met weliswaar een gelijke WOZ waarde maar met een veel kleiner woningoppervlak (bijvoorbeeld 50 m² woningoppervlak). De reden hiervoor is dat de WOZ waarde van de woningen gelijk kan zijn maar dat de stichtingskosten verschillen. Een woning van 150 m² is duurder om te bouwen dan een woning van 50 m². De canon van deze woningen (met een gelijke WOZ-waarde) hoort dan ook niet gelijk te zijn. Dit is opgelost door de WOZ-waarde om te rekenen naar WOZ-waarde per m².

De grondquote van de basisschaal is gebaseerd op het grondprijsbeleid. Op basis van de residueel bepaalde grondprijzen is de grondquote voor de twee schalen te berekenen. De waarde per m² van de basisschaal heeft een nauwe relatie met de productiekosten van woningen. Als gevolg daarvan hebben woningen met een dergelijke waarde nauwelijks een grondwaardecomponent in zich. Daarom heeft de basisschaal een lage grondquote. De schaal is voor eengezinswoningen en meergezinswoningen verschillend omdat ook de productiekosten substantieel verschillen.

Bij de tweede schaal is de grondquote hoog. Alles wat een woning meer waard is dan de productiekosten is voornamelijk grondwaarde en voor een klein deel een duurdere bouwlocatie (met hogere productiekosten) of hoogwaardigere afwerking van de woning. In bijlage 1 is dit effect weergegeven. In het huidige grondprijsbeleid resulteert een hogere waarde dan de (minimale) productiekosten voor ongeveer 70% in een hogere grondwaarde. Naast de basis schaal is er daarom maar één andere schaal nodig. Tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen is er een minimaal verschil.

Na analyse van de residuele grondprijzen conform het gemeentelijke grondprijsbeleid en de daaruit volgende grondquoten voor eengezinswoningen en meergezinswoningen in 2006, 2008, 2010 en 2012 is gekomen tot de volgende formules:

Canonberekening voor eengezinswoningen

Basisschaal				
tot € 1.500 per m²	X	grondquote van 5%	X	canonpercentage
		+		
2de schaal				
meer dan € 1.500 per m²	X	grondquote van 71%	X	canonpercentage
		X		
		m² van de woning conform WOZ-beschikking		

Canonberekening voor meergezinswoningen

Basisschaal				
tot € 2.000 per m²	X	grondquote van 5%	X	canonpercentage
		+		
2de schaal				
meer dan € 2.000 per m²	X	grondquote van 69%	X	canonpercentage
		X		
		m² van de woning conform WOZ-beschikking		

Bij de uitwerking van deze formule in de nieuwe Algemene Bepalingen kan het vaste bedrag (de drempelwaarden in de basisschaal en de 2de schaal) worden aangepast met bijvoorbeeld de CPI (inflatie). Er kan ook worden gekozen om het bedrag met een bouwkostenindexte indexeren zoals deze bijvoorbeeld door de BDB[1] worden gepresenteerd. Op die manier volgt het vaste bedrag de ontwikkeling van de productiekosten van woningen en blijft de canon eenbeter verband houden met de residuele grondwaarde. Daarmee neemt de kans toe dat de formule op de lange termijn houdbaar blijft en voldoet de formule aan het uitgangspunt dat de grondwaardestijging aan de gemeenschap moet toekomt.

In de bijlage 1 is een overzicht gegeven van de analyse van het grondprijsbeleid 2006, 2008, 2010 en 2012 waarop de formule is gebaseerd.

[1] BDB geeft op het gebied van kostenontwikkelingen bij meergezinswoning-, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw indexcijfers uit.

5 Analyse

In hoofdstuk 3 en 4 zijn de varianten en de canonformule beschreven. In hoofdstuk 5 worden met behulp van de WOZ-waarde 52 referenties (zie bijlage 2) doorgerekend in de verschillende varianten. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de doorrekening gepresenteerd. De doorrekening geeft een beeld van de gevolgen voor de erfpachter. De financiële gevolgen voor de gemeente worden in een volgende fase (in samenwerking met een extern bureau) doorgerekend nadat de principiële keuze voor de variant is gemaakt.

5.1 Werkwijze

Voor de analyse zijn 52 WOZ objecten genomen verdeeld over de hele stad behalve stadsdeel Centrum. In stadsdeel Centrum komt relatief maar weinig erfpacht voor omdat dit deel van de stad al is ontstaan voordat de gemeente Amsterdam in 1896 het erfpachtstelsel invoerde. Van de 52 objecten zijn de WOZ gegevens van 1999, 2003, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 gebruikt. In de ontbrekende jaren (2000, 2001, 2002, 2004 en 2006) werden geen WOZ-waarde vastgesteld. Voor de analyse is de waarde in de ontbrekende jaren op basis van de ontwikkeling op de woningmarkt[2] aangevuld. Hierbij is de algemene ontwikkeling op de woningmarkt gevolgd.
Er is gekozen voor het gebruiken van historische WOZ data omdat het moeilijk is om vast te stellen wat de ontwikkeling van de WOZ waarde in de toekomst zal zijn. De historische WOZ data geven een realistisch beeld van de canonontwikkeling over een langere periode. In de periode 1999 tot en met 2011 zitten namelijk zowel pieken (2006-2008) als dalen (dot.com crisis en de recente economische crisis). Hieronder is weergegeven op welke wijze de WOZ-waarde zijn gebruikt bij de verschillende varianten. Er is gebruik gemaakt van het canonpercentage zoals dat in het desbetreffende jaar conform gemeentelijk beleid van toepassing was.

Referentievariant
Voor alle objecten is een canon aangenomen van € 3,85 per m² in 1999. Deze canon is gebaseerd op het canonniveau van 1953 (zodat er in 2003 een fictieve CHET kan plaatsvinden). Conform de toen geldende AB1937 werden canons gedurende het tijdvak niet geïndexeerd. Canonniveaus wisselden wel over de stad maar dit hing samen met de nabijheid van winkels, het centrum, vervoersknooppunten, parkeergelegenheid etc. Aan de hand van verschillende factoren werd de canon gecorrigeerd naar de locatie. Er zijn onvoldoende gegevens van het grondprijsbeleid uit 1953 voorhanden om de canon ook naar locatie van de referentie te differentiëren.
In 2003 is voor de analyse en de vergelijking fictief een canonherziening gedaan conform het gemeentelijk grondprijsbeleid uit 2003. Vervolgens stijgt de canon na de CHET conform de AB2000 (inflatie +/- 1%). De canonontwikkeling conform huidig beleid kan vervolgens worden afgezet tegen de canonontwikkeling volgens de varianten.

[2] Bron CBS

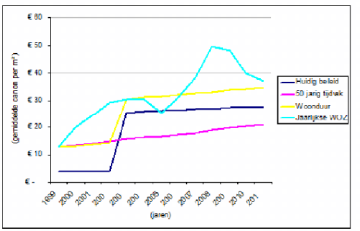
Variant 1: Jaarlijkse canonaanpassing
Voor variant 1 is de formule zoals deze in paragraaf 3.1 is weergegeven jaarlijks toegepast.

Variant 2: Woonduur
De formule is voor alle objecten in 1999 toegepast. In 2003 is fictief weergegeven dat iemand verhuist en vervolgens de canon naar het niveau zoals uit de canonformule volgt. In Amsterdam verhuizen woningeigenaren gemiddeld eenmaal in de 9 jaar. In de opvolgende jaren stijgt de canon met de inflatie. Op deze manier ontstaat inzicht in het canonverloop in deze variant ten opzichte van de andere twee varianten.

Variant 3: 50 jarig tijdvak
Bij variant 3 is de formule voor alle objecten in 1999 toegepast. In de opvolgende jaren is de canon van het voorgaande jaar geïndexeerd met de inflatie (min 0%). Deze variant lijkt erg op variant twee met als verschil dat het moment van canonherziening eens in 50 jaar is en daardoor op een vast moment in de tijd.

5.2 Vergelijking varianten onderling

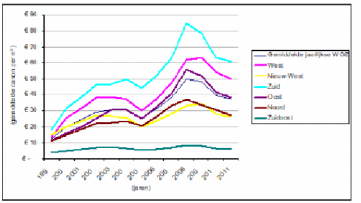
Om de canons van de verschillende erfpachtrechten met elkaar te kunnen vergelijken is van de ontwikkeling van de canon over de periode 1999-2011 voor elk recht een de gemiddelde canon van alle 52 referenties per m² uitgerekend. De ontwikkeling van de canon verschilt per variant en per erfpachtrecht vanwege de toepassing van berekeningswijzen (jaarlijks, index met woonduur, of index met 50 jarig tijdvak). Hieronder is het canonverloop voor de drie varianten en de referentievariant gepresenteerd. In bijlage 3 is het canonverloop voor de drie varianten en de referentievariant gepresenteerd uitgesplitst naar eengezinswoningen en meergezinswoningen.



Figuur 1, Vergelijking varianten onderling (op basis van een steekproef met 52 referenties)

Referentievariant: CHET eens in de 50 jaar op basis gemeentelijke aanbieding
De canon in het huidig beleid begint laag omdat de contractuele canon in contracten afgesloten met de AB1915 of AB1937[1] doorgaans lage canons kennen en gedurende de looptijd niet worden geïndexeerd.
Fictief is in de grafiek weergegeven dat er in 2003 een CHET plaatsvindt op basis van een gemeentelijke aanbieding. De canon wordt vervolgens geïndexeerd CPI min 1%.

Variant 1: Jaarlijkse canonaanpassing
Stel dat in 1999 alle referenties zouden zijn overgestapt op nieuwe AB's waarin de canonformule zou zijn opgenomen, dan was het canonverloop geweest zoals in de grafiek weergegeven.
De canonontwikkeling volgt logischerwijs de stijging van de woningmarkt met zijn pieken in 2002 en 2008. Hoewel de formule geen onduidelijkheid in zich heeft zal het canonverloop grillig zijn als gevolg van de grilligheid van de woningmarkt. Eventueel kan dit worden afgevlakt door bijvoorbeeld een maximale stijging of daling van de canon op te nemen. Nadeel daarvan is dat de canon niet meer de grondwaardeontwikkeling volgt.



Figuur 2, verschillen per stadsdeel bij variant 1

Bovenstaande grafiek geeft duidelijk weer dat de formule de grondwaarde volgt en tot hoge canons in de betere stadsdelen leidt. Voor de overige varianten zijn de verschillen per stadsdeel in bijlage 4 weergegeven.

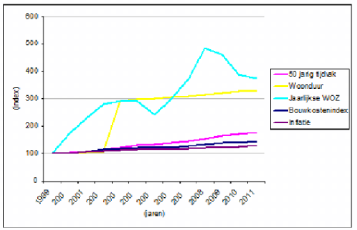
Variant 2: Woonduur
Bij variant 2 is aangenomen dat in 1999 alle referenties zijn overgestapt op nieuwe AB's waarin de canonformule is opgenomen en dat vervolgens het erfpachtrecht in 2003 van eigenaar wisselt. De canon maakt op dat moment een sprong naar het actuele niveau. Vervolgens wordt de canon geïndexeerd met de inflatie.

[1] In de AB1965 is wel een indexering opgenomen. Niet tenin zijn doorgaans van veel rechten de canon afgekocht waardoor er feitelijk geen indexatie plaatsvindt.

Hoewel de canon bij het wisselen van eigenaar een grote sprong maakt kan de koper daar bij zijn aankoopbeslissing rekening mee houden. De nieuwe canon is dan immers bekend aangezien alle gegevens beschikbaar zijn om de formule in te vullen.

Variant 3: 50 jarig tijdvak
Indien in 1999 alle referenties zouden zijn overgestapt op nieuwe AB's waarin de canonformule zou zijn opgenomen, dan was het canonniveau gewoest zoals in de grafiek weergegeven. In 1999 is het canonniveau op het niveau zoals volgt uit de formule en de jaren daarna vindt alleen indexatie plaats. De canon stijgt iets sneller ten opzichte van de referentievariant omdat de canon wordt geïndexeerd met inflatie (net zoals in variant 3).

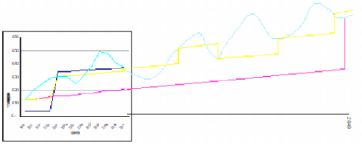
Varianten vergeleken met inflatie en bouwkostenindex
De inflatie en de bouwkostenindex worden vaak gehanteerd als kengetallen om de waarde van een (omgerekend)geld of van kosten in de tijd te indexeren. In de onderstaande grafiek is het verloop van de inflatie en de bouwkostenindex over de periode van 1999 tot 2011 afgezet tegen de ontwikkeling van de varianten. De varianten zijn hiervoor omgezet naar een index, in figuur 2 en 3 zijn de absolute waarden van de canon gehanteerd.



Figuur 3, varianten afgezet tegen de inflatie en de bouwkostenindex

Mogelijke ontwikkeling canon over een periode van 50 jaar

Schematisch is hieronder aangegeven hoe het canonverloop bij de drie varianten over een tijdsbestek van 50 jaar eruit zou kunnen komen te zien. In bijlage 4 is de canonontwikkeling voor de stadsdelen per variant weergegeven.



Figuur 4, schematisch weergave mogelijke ontwikkeling canon per variant over een periode van 50 jaar

5.3 Conclusie

De variant waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van de WOZ zal relatief het meest grillig verloop kennen. De canon die wordt aangepast op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt zal op die momenten springen, naar boven en naar beneden, maken. Wanneer de canon wordt aangepast eens in de 50 jaar is het niet uit te sluiten dat de canon bij een CHET soortgelijke, ongewenste, sprongen kent zoals in het huidige stelsel.

6 Conclusie & Aanbeveling

Het is mogelijk met een formule gebaseerd op de WOZ-waarde (actuele marktwaarde van woningen) de canon te bepalen die de grondwaarde vólgt. Belangrijk daarbij is dat bij de basisschaal een zeer gematigde grondquote wordt toegepast en de basisschaal per m² een relatie heeft met de productiekosten van het gebouw. Bij de tweede schaal moet het grootste deel met een hoge grondquote aan de grondwaarde toekomen. Op deze manier wordt er een differentiatie van de canons naar buurt verkregen die een directe relatie heeft met de residuele grondwaarde.

Variant 1: Jaarlijkse canonaanpassing
Deze variant leidt tot een zeer grillig verloop van canon en daardoor onzekerheid bij de erfpachter (en zijn hypotheekbank). Voordeel van deze variant is dat wanneer een erfpachter op een topmoment in de markt heeft gekocht, en met een hoge canon, de erfpachter direct wordt gecompenseerd voor een tegenvallende markt. De gemeente haalt in feite het risico op de grondwaardeontwikkeling naar zich toe.
Groot nadeel is dat als een erfpachter heeft gekocht op een moment dat de marktprijzen relatief laag waren, met een lage canon, hij direct wordt geconfronteerd met een canonstijging op het moment dat zijn buurt een positieve ontwikkeling doormaakt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan iemand die in het begin van de jaren negentig een appartement in De Rijp heeft gekocht voor een voor hem toen aanvaardbare prijs. Vervolgens "verrijpt" de buurt, stijgen de prijzen (en de canons) maar daardoor sluiten de woningprijzen (en de canons) niet meer aan bij de inkomensontwikkeling van de koper.

Variant 2: Woonduur
Deze variant zorgt voor sprongen in de canon naar boven, en naar beneden. Deze canonsprongen vallen echter samen met het moment dat de erfpachter het erfpachtrecht koopt. De canon is dus voor zowel erfpachter als zijn hypotheekbank voorspelbaar.
Er ligt geen risico voor wat betreft de waardeontwikkeling bij de erfpachter. De koper van het erfpacht recht kan bij het verkrijgen van het erfpachtrecht direct rekening houden met de hoogte van de canon en dit meenemen in het totale financieringsplaatje.

Variant 3: 50 jarig tijdvak
Deze variant lijkt heel sterk op de huidige methode van canonherziening. De canon wordt weliswaar met een formule bepaald maar grote canonsprongen bij canonherziening einde tijdvak zijn niet uit te sluiten. De grondwaardeontwikkeling heeft geen relatie met de inflatie en verloopt veel grilliger. Daardoor kunnen er grote canonsprongen blijven bestaan bij een CHET.
Omdat de CHET niet hoeft samen te vallen met het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt blijft dit grote onzekerheid met zich meebrengen, het zal moeilijk zijn enkele jaren voorsf op basis van de formule een realistische schatting te maken over de hoogte van canon.

Eigenwoningregeling
Bij variant 1 en 2 is het mogelijk dat de Belastingdienst concludeert dat een canon die wordt aangepast bij verkoop niet meer voldoet aan de regels zoals opgenomen in de eigenwoningregeling. Gevolg hiervan is dat de canon niet meer voor aftrekbaarheid van de inkomstenbelasting in aanmerking komt. Aan de andere kant kan men hier tegenin brengen dat aftrekbaarheid van hypotheekrente (en ook van de canon) ter discussie staat en de gevolgen van het niet meer mogen aftrekken van de canon gevolgen zal hebben voor de woningwaarde. Op die manier zal de canon als vanzelf lager worden vastgesteld door de formule en wordt de erfpachter dus (automatisch) gecompenseerd.

Aanbeveling
Gezien de resultaten van dit onderzoek adviseert het OGA variant 2 verder uit te gaan werken. Deze variant zorgt dat de waardestijging van de grond aan de gemeente toekomt op het moment dat deze ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Bij variant 1 wordt de grondwaardestijging afgerekend op momenten dat de erfpachter deze op papier weliswaar geniet, financieel profiteert hij er niet van. Variant 3 is weinig onderscheidend van de huidige werkwijze. De grondwaardestijging komt eenslh 50 jaar naar de gemeente en dit betekent tot enkele jaren voor einde van het lijdvak onderzekerheid voor de erfpachter (en de hypotheekbank).

Bijlagen

Bijlage 1 Grondquote per schaal

Alles wat een woning meer waard is dan de productiekosten is voornamelijk grondwaarde. In het huidige grondprijsbeleid resulteert een hogere waarde dan de (minimale) productiekosten voor ongeveer 70% in een hogere grondwaarde. Naast de basis schaal is er daarom maar één andere schaal nodig.

Eengezinswoningen

Woningwaarde per m² gbo	Woningwaarde/ oeramte	Grondquote per woningwaarde/oeramte			Gemiddelde
		2006			2006
€ 1.500	€ 1.500	17,8%			
€ 2.000	€ 500	70,4%			
€ 2.500	€ 500	73,3%			
€ 3.000	€ 500	72,3%			
€ 3.500	€ 500	72,3%			
€ 4.000	€ 500	72,3%			
€ 4.500	€ 500	72,3%			
€ 5.000	€ 500	72,3%			
€ 5.500	€ 500	72,3%			
€ 6.000	€ 500	72,3%			
€ 6.500	€ 500	72,3%			
€ 7.000	€ 500	72,3%			
€ 7.500	€ 500	72,3%			
€ 8.000	€ 500	72,3%			
€ 8.500	€ 500	72,3%			
€ 9.000	€ 500	72,3%			
€ 9.500	€ 500	72,3%			
€ 10.000	€ 500	72,3%			

Meergezinswoningen

Woningwaarde per m² gbo	Woningwaarde/ oeramte	Grondquote per woningwaarde/oeramte			Gemiddelde
		2006			2006
€ 1.500	€ 1.500	-8,4%			
€ 2.000	€ 2.000	12,0%			
€ 2.500	€ 500	70,4%			
€ 3.000	€ 500	69,7%			
€ 3.500	€ 500	69,7%			
€ 4.000	€ 500	69,7%			
€ 4.500	€ 500	69,7%			
€ 5.000	€ 500	69,7%			
€ 5.500	€ 500	69,7%			
€ 6.000	€ 500	69,7%			
€ 6.500	€ 500	69,7%			
€ 7.000	€ 500	69,7%			
€ 7.500	€ 500	69,7%			
€ 8.000	€ 500	69,7%			
€ 8.500	€ 500	69,7%			
€ 9.000	€ 500	69,7%			
€ 9.500	€ 500	69,7%			
€ 10.000	€ 500	69,7%			

Bijlage 2 Gehanteerde referenties

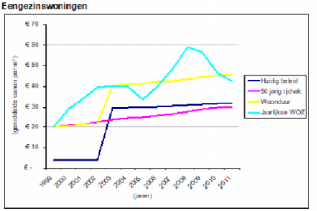
Adres	Wijk	Buurtcode	Stadsdeel
Silodam 1[redacted]	E	12	West
Aert van Nesstraat 1[redacted]	E	13	West
Haarlemmerweg 1[redacted]	E	15	West
1e Hugo de Grootstraat 1[redacted]	E	16	West
Allard Piersonstraat 5[redacted] 1e	E	17	West
Jacob van Lennepkade 1[redacted]	E	20	West
Eerste Helmersstraat 5[redacted] 2e	E	21	West
1e C Huygensstr 1[redacted]	E	22	West
Blancefloorstraat 1[redacted]	E	38	West
Akbarstraat 1[redacted]	E	39	West
Admiraal Helfrichstraat 1[redacted]	E	41	West
Antillenstraat 1[redacted]	E	43	West
Anton Stuikstraat 1[redacted]	F	76	Nieuw-West
A.A.H. Struijckenkade 1[redacted]	F	77	Nieuw-West
Asbersestraat 1[redacted]	F	78	Nieuw-West
Herman Bonpad 1[redacted]	F	80	Nieuw-West
Bamberghof 1[redacted]	F	81	Nieuw-West
Adingerdorphof 1[redacted]	F	82	Nieuw-West
Akerwateringstraat 1[redacted]	F	83	Nieuw-West
Adam van Germezhoff 1[redacted]	F	85	Nieuw-West
Anton Waldorpstraat 1[redacted]	F	86	Nieuw-West
Diflaar 1[redacted]	F	88	Nieuw-West
1e Jacob van Campenstr 1[redacted]	K	24	Zuid
Tweede Sweelinckstraat 1[redacted]	K	25	Zuid
Amstelveenseweg 5[redacted]	K	46	Zuid
Alexander Boersstraat 1[redacted]	K	47	Zuid
Achilesstraat 5[redacted]	K	48	Zuid
Amstelkade 5[redacted]	K	52	Zuid
Amsteldijk 5[redacted]	K	53	Zuid
Amstelveenseweg 1[redacted]	K	90	Zuid
Eerste Boerhaavestraat 1[redacted]	M	27	Oost
Eerste Oosterparkstraat 5[redacted]	M	28	Oost
Eerste Van Swindenstraat 1[redacted]	M	29	Oost
Eerste Atjehstraat 1[redacted]	M	31	Oost
Eerste Ceramstraat 1[redacted]	M	32	Oost
Oosteljjke Handelskade 1[redacted]	M	33	Oost
IJburglaan 1[redacted]	M	35	Oost
IJburglaan 1[redacted]	M	55	Oost
Bakhuys Roozeboomstraat 1[redacted]	M	55	Oost
Amperestraat 1[redacted]	M	56	Oost
Eerste Vogelstraat 1[redacted]	N	61	Noord
Andijkstraat 1[redacted]	N	62	Noord

Amoebastraat [redacted]	N	67	Noord
Alkmaarstraat [redacted]	N	68	Noord
Amersfoortstraat [redacted]	N	69	Noord
Aalststraat [redacted]	N	70	Noord
Bijlmerplein [redacted]	T	93	Zuidoost
Bijlmerplein [redacted]	T	93	Zuidoost
Gooiconstraat [redacted]	T	94	Zuidoost
Gooiconstraat [redacted]	T	94	Zuidoost
Maarsenhof [redacted]	T	96	Zuidoost
Wethouder Vospad [redacted]	T	97	Zuidoost

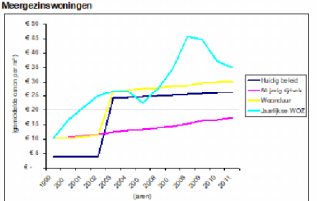
Bijlage 3 Vergelijking varianten onderling

In paragraaf 5.2 (figuur 1) zijn de verschillende varianten vergeleken. Bij de vergelijking in paragraaf 5.2 zijn de meer- en eengezinswoningen samengevoegd. In onderstaande grafieken zijn de meer- en eengezinswoningen apart weergegeven.

Eengezinswoningen



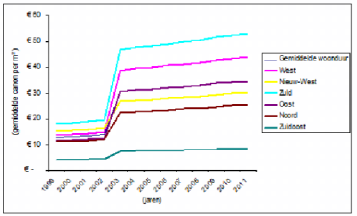
Meergezinswoningen



Bijlage 4 Varianten per stadsdeel

In paragraaf 5.2 zijn voor variant 1 per stadsdeel de verschillen in canonontwikkeling weergegeven. Hieronder is de canonontwikkeling voorde varianten 2 en 3 weergegeven.

Variant 2



Variant 3

