Opmerkingen en vragen DMC n.a.v. rapport GWC Schoon schip 18 juni 2015

1. Residuele grondwaarde bepaling

Het lijkt erop dat de methode Francke door het toepassen van een erfpacht correctie komt tot een residuele grondwaarde alsof deze in volle eigendom is. 1) Klopt dat ? 2) Zo ja, waarom wordt er gekozen voor een waarde bepaling alsof de grond volle eigendom is ? Uit het advies maak ik op dat de Wet WOZ dit voorschrijft maar deze wet is niet opgesteld voor erfpacht en daarmee is dat een bevreemdend argument omdat grond in erfpacht voor zowel de pachter als de verpachter minder waard is dan grond uitgegeven in volle eigendom.

2. WOZ

In hoeverre het WOZ zich bewezen als marktcomfort prijspeil?

WOZ prijspeil 1/1/2014:
Stel, Noord ontwikkelt zich de komende decennia (door bijv de Noord-Zuidlijn) net zo als De Pijp en Rivierenbuurt zich heeft gedaan in de afgelopen decennia met navenante waardestijgingen. Dit zit nog niet in de WOZ-waarde van de woningen in Noord op dit moment. Hoe komt deze waardestijging naar de gemeente toe in de door jullie voorgestelde methode?
Of anders gezegd: Hoe gaan we om met majeure WOZ waarde stijgingen dankzij grote investeringen met gemeentelijke middelen. Denk aan investeringen in de Hallen in Oud-West waar m2 prijzen vastgoed in de directe omgeving in korte tijd fors gestegen zijn. Hier zit na-ijl effect in, die nog niet in de WOZ 1/1/2014 zit.

3. Waarde opstal

Waarde opstal wordt verondersteld niet gelijk te zijn aan stichtingskosten waarbij 4 waarde verminderende factoren worden genoemd en geen waarde vermeerderend factor. Dit terwijl het onderzoek ook aangeeft dat na 50 jaar er waardevermeerdering van opstal plaats vindt. Wat zijn de beperkingen van de residuele waardebepaling bij toepassing op de particuliere markt gezien de uiteenlopende waarderingscriteria van de transactie partijen bij bestaande bouw ? Waarom is deze methode toepasbaar buiten de context van commercieel vastgoed ?

- Jullie adviseren om een verouderingsfactor te gebruiken waar deze bij voorkeur per individuele woning wordt geschat. Dit oogt als een complex, arbeidsintensief en gedetailleerd. Hoe verhoudt dit zich met criteria transparant, uitvoerbaar, communiceerbar en begrijpelijk voor de erfpachter en gemeente?
- Voor de verouderingsfactor zijn markten in de omgeving van Amsterdam vergeleken. Zijn deze wel vergelijkbaar?

4. Canon

Wat wordt bedoeld met de contante waarde van de toekomstige canon verplichtingen gedurende een periode van 50 jaar gerekend vanaf verkoopdatum. Is dat 1) de nog resterende canon betalingen tot einde tijdvak van het betreffende erfpachtrecht aangevuld met de te verwachten canon vanaf einde tijdvak tot de horizon van 50 jaar of 2) de canon verplichting voor de komende 50 jaar alsof er een nieuw erfpachtrecht ingaat op moment van aankoop ?

Canonpercentage:

- groeivoet gesteld op 2.25 % ; de tabel met grondwaardeontwikkeling laat over de gegeven periode een zeer volatiel beeld zien die grote uitslagen rondom de groeivoet laten zien. Waarom gekozen voor 2.25%? Wat is de onderbouwing ?

- risico-opslag tussen 1.5-2.0 %. Vergoeding van de erfpachter aan de verpachter voor een aantal risico's vergelijkbaar met die zoal gebruikelijk bij hypotheek verstrekkingen. Waarom ligt dit percentage veel hoger dan wat gebruikelijk is in de hypotheek markt (afhankelijk van 'loan to value' en gebruiksdoel tussen de 0,2 % en de 1,2%). Wat is de onderbouwing ?

- naarmate de groeivoet hoger is – en daarmee de over te dragen grondwaarde van pachter naar verpachter - daalt het canon percentage. Dat is tegen intuïtief, hoe wordt de grondwaarde ontwikkeling overgedragen als het canon percentage lager is ?

- er wordt een aanname gemaakt dat de groeivoet en inflatie niet substantieel zullen afwijken; als dit wel gebeurt dan zijn de gevolgen – zie gevoeligheidstabel Frijns/Francke – voor het canonpercentage zeer groot. Hoe robuust is dit model? Wat zijn de financiële gevolgen voor erfpachter en de gemeente als deze aanname niet houdt ?

- Wat bedoelen jullie met een zo lang mogelijke looptijd voor Nederlandse staatsobligaties? Zo lang als beschikbaar is?

- kunnen jullie aangeven in welke situaties er aanleiding is om af te wijken van de inflatiedoelstelling van de ECB?

Aanbod tot afkoop alle toekomstige canonbetalingen in het nieuwe erfpachtsysteem
- op pagina 24 staat dat de gemeente zich met haar aanbod aan de erfpachters rekenschap moeten geven van het gelijkheidsbeginsel, zodat erfpachters met een vergelijkbaar erfpachtrecht een vergelijkbare aanbieding krijgen van de gemeente. Wat vinden jullie een vergelijkbaar erfpachtrecht? Bedoelen jullie daarmee dat erfpachters met een gelijk canonbedrag een gelijk aanbod tot afkoop moeten krijgen? Of degene met een gelijk canonpercentage?
- En in het rapport wordt aangegeven dat het aanbod moet worden vastgesteld volgens een vaste methodiek op begrijpelijke wijze geformuleerd. Hoe zou volgens jullie zo'n vaste methodiek eruit moeten zien?

- In het rapport wordt gesteld dat 70% van de aanbiedingen van de gemeente bij de herzieningen einde tijdvak wordt afgewezen en wordt bepaald obv de waardering van 3 experts. Deze experts maken voor het canonpercentage gebruik van de methode en cijfers die halfjaarlijks worden gepubliceerd door de SBV School of Real Estate. Is door het hoge percentage (70%) van afwijzingen dit niet de huidige marktstandaard van het bepalen van het canonpercentage? Hoe werkt de methode van bepaling van het canonpercentage door de SBV School of Real Estate precies en waar wijkt deze af ten opzichte van die van Frijns & Franke?

- Jullie advies is om het canonpercentage te baseren op de reële rente, verwachte inflatie en risico-opslag waarbij vaste percentages worden voorgesteld. Hoe houdbaar zijn vaste percentages in een eeuwigdurend stelsel en wat zijn de risico's die hieraan verbonden zijn?
- Het MVA en de rechtbankdeskundige bij bepaling van de canon bij afwijzing van het aanbod van de gemeente bij herziening (in 70% van de gevallen) zijn belangrijke stakeholders in het Amsterdamse erfpachtstelsel. Waarom hebben jullie niet met deze partijen gesproken?

5. Overstap

Rapport maakt niet duidelijk hoe de overstap qua calculatie in elkaar zit. Hoe wordt de nieuwe waarde met de oude waarde verrekend.

(10)(2e) 25-6-2015