Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Doorsturen: input [redacted]
Datum: maandag 10 maart 2014 21:03:23

[redacted], hierover de opmerkingen van [redacted].

Het gaat over een aantal punten:

[redacted] geeft min of meer aan dat we de canon bij uitgifte moeten corrigeren voor de waardeontwikkeling van de grond. Dat is praktisch natuurlijk ingewikkeld maar vraag is of het wel juridisch noodzakelijk is (in feite SEBA zaak).

Andere vraag is: de commissie gaat er eigenlijk vanuit dat als we de huidige systematiek handhaven en buiten de gemeente onder brengen, dat dan deze meer geaccepteerd zal worden en het politiek haalbaar is om de "beroeps" mogelijkheid te schrappen. Hoe kijk je dat vanuit juridisch oogpunt tegen aan?

Laten we morgen even bijpraten. 9.30? Of je woord krijgt weet ik niet. Dat ligt eraan of deze punten aan de orde komen en of Jaen Frijns ons het woord geeft.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Verzonden van mijn HTC

----- Forwarded message -----
Van: "Jean Frijns" [redacted]@neuf.fr>
Aan: [redacted]@oga.amsterdam.nl>, [redacted]
[redacted]@oga.amsterdam.nl>
Onderwerp: input [redacted]
Datum: ma, mrt. 10, 2014 11:44

Beste [redacted],

bijgaand de input van [redacted]. Ik denk dat het zeker mogelijk is redelijk betrouwbare schattingen te maken van de grondwaarde ontwikkeling maar die worden dan vervolgens toegepast op een zeer arbitraire individuele initiële grondwaarde (als ik het goed begrijp). In feite verschuif je daarmee het problem, vrees ik.

Verder maakt hij een belangrijke opmerking over grondwaarde in verhuurde staat. Ik denk dat we daar wel aandacht aan moeten besteden. Dat rechtvaardigt een afslag.

Ik stuur je ook nog de input van [redacted]. Die is redelijk rechttoe rechtaan met een slotopmerking die mij puzzelt, namelijk als hij de impact van een hogere canon bii

aankoop wil verzachten door verschillen met de bestaande canon uit te smeren in de tijd. Is daar over nagedacht?

Verder zou ik graag nog vanmiddag de voorzet voor ons advies rondsturen. Dus als je daar nog op kunt reageren, graag,

vr grt,

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] - OTB - TBM
[redacted]@tudelft.nl>
Onderwerp: RE: agenda voor vrijdag as
Datum: 9 maart 2014 11:01:21 CET
Aan: [redacted]@uva.nl>, Jean Frijns
[redacted]@neuf.fr>

Beste [redacted] en [redacted],

Afgesproken is dat ik nog wat zou schrijven over mijn gedachte om grondprijsontwikkeling per buurt ipv grondprijzen (of zelfs grondquoetes) per buurt te bepalen en ik zou wat juridische aspecten over hoor en wederhoor toelichten.

Allereerst de methode.
Er zijn in Amsterdam op verschillende wijzen canons bepaald voor marktwoningen.

Er is een uitstervend aantal canons dat op kostprijs is vastgesteld. Deze zijn niet vastgesteld op basis van een residuele waardeberekening. Bij invoering van het nieuwe erfpachtsysteem zal dit aantal waarschijnlijk marginaal zijn. Anders zullen deze volgens een traditionele conversie worden vastgesteld.

Daarnaast zijn er in hoofdzaak de volgende twee typen canons:
1. Er zijn canons vastgesteld op grond van nieuwbouwgrondwaarde (dit is veelal de originele uitgifte of er is sprake geweest van heruitgifte bij een transformatie van de bestemming).
2. Er zijn canons waarvan de grondwaarde is berekend op grond van 'de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat' (AB 1994, artikel 12 lid 2c; AB 2000, artikel 11 lid 3c).

In de praktijk liggen canons gebaseerd op basis van methode 2 ruim onder die van methode 1. De Rekenkamer Metropool Amsterdam heeft bijvoorbeeld vastgesteld dat deskundigen gemiddeld een veel lagere canon bindend adviseren dan de gemeente heeft aangeboden. Een prijsverschil in de grondwaarde sluit ook aan de bij de residuele waardebenadering, indien ervan wordt uitgegaan dat de 'verhuurde of gebruikte staat' volledig zal doorwerken in de grondwaarde (het gaat over de wijze van aanwending van de grond). Op blz. 30 van de Handleiding Grondprijsbepaling 2013 van de gemeente Amsterdam staat bijvoorbeeld een voorbeeld waarin een verschil van 15% (tussen marktwaarde koopwoning en markthuurwoning) bij een waarde van de koopwoning van € 3000,-- per m2 gbo neerkomt op een waardeverschil van € 723 versus € 351 per m2 gbo (een waardedaling van 51%). Dit verschil is beduidend groter dan de gemeente in zo een

geval bij heruitgifte zal aanbieden, maar ik kan (mede op basis van het gestelde op blz 30) wel begrijpen dat deskundigen (bij een residuele benadering slaat depreciatie niet neer in de opstal (veroudering van het gebouw natuurlijk wel en daar zit de discussie), maar volledig in de grond) de tekst over 2 ruimer uitleggen.

Het nu voorgestane stelsel zal (voor woningen waar de nieuwwaarde af is) naar verwachting leiden tot een grondwaarde ergens tussen 1 en 2 in, omdat waardevaststelling bij transactie plaatsvindt; hetgeen betekent dat de woningen veelal leeg worden overgedragen. Mijn gedachte is om deze waarde als basis te gebruiken voor aanpassingen in de canon bij overdracht en hieraan toe te voegen grondwaardeontwikkeling die in de buurt (bijvoorbeeld PC4) heeft plaatsgevonden. Dus indien door de daarvoor aangewezen vaste commissie van deskundigen is vastgesteld dat de grondwaardeontwikkeling in een bepaalde buurt tussen de eerder vastgestelde waarde en de nieuwe waarde 20% is dan leidt tot een verhoging van de grondwaarde van 20%. Omdat de canon op meer dan grondwaarde alleen is gebaseerd (reële rente, opslag kosten en risico) kan de canonaanpassing vaak kleiner zijn, omdat in beginsel alleen het verschil tussen inflatie en grondwaardeontwikkeling tot canonaanpassing zal leiden. Door op deze wijze uit te gaan van de waardeontwikkeling van een eerder overeengekomen prijs verminderen de nadelen van deze gebiedsgerichte aanpak.

In de notitie van OGA van januari 2014 worden de volgende nadelen genoemd (ten behoeve van de beantwoording zijn ze genummerd) :

1. "er kan discussie ontstaan indien een woning minder goede locatiekenmerken heeft dan waarop het gemiddelde is gebaseerd;
2. de voorspelbaarheid neemt af, omdat de quote jaarlijks moet worden vastgesteld;
3. de omvang van de buurten zal altijd arbitrair zijn; de fijnmazigheid bepaalt de validiteit van de inschatting;
4. de rechter zal gebruik maken van taxateurs bij de beoordeling van de totstandkoming van de quotes, indien het tot een procedure komt;
5. de vast te stellen buurtquote wordt gebaseerd op transactiegegevens. Het huidige grondprijsbeleid hanteert een vergelijkbare methodiek (naast transactiegegevens ook vraagprijzen om zo doende aan voldoende waarnemingen te komen). Uit ervaring is gebleken dat het voor veel buurten niet mogelijk is om een waarde te generen omdat er te weinig verkoopreferenties zijn en/of de buurt te gemêleerd is;
6. de buurtgrondprijs zal per definitie 1,5 tot 2,5 jaar achterlopen op de marktontwikkelingen. De buurtgrondprijs moet immers ruim voor de aanvang van het kalenderjaar bekent worden gemaakt om helderheid te geven over de nieuwe canon voor transacties waarvoor al maanden vooraf overeenstemming wordt bereikt over de koopsom. En gezien de benodigde zorgvuldigheid zullen referentietransacties (of de WOZ data) al snel zes tot twaalf maanden oud zijn op het moment dat de buurtgrondprijs van toepassing wordt;
7. binnen sommige buurten is sprake van heel verschillende prijsklassen (bijv. een bouwblok waarvan de ene kant op een plantsoen uitkijkt, en de andere kant op een saaie, zonloze woonstraat."

Doordat de prijs allereerst is gebaseerd op een eerder vastgestelde prijs en de bijstelling zijn kritiekpunten rond specifieke locatiekenmerken (punten 1, 3 en 7) minder relevant, omdat deze punten in de basisgrondprijs zijn

verdisconteerd. Bij uitgifte zijn partijen in de gelegenheid specifieke afspraken te maken over de grondwaarde bij uitzicht over een park, het water, bezonning etc. Deze belangrijke waardefactoren van de grond blijven tot uitdrukking komen in de grondprijs in deze methode. Locatie wordt niet altijd door de buurt bepaald. Prijsontwikkeling wellicht wel.
De voorspelbaarheid van deze methode is groter (dan bij 2), omdat elk jaar slechts de grondwaardeontwikkeling in dat jaar wordt bijgesteld ten opzichte van de reeds opgebouwde waarde bij uitgifte en gedurende de voorgaande jaren.
Punt 4: Door met een vaste commissie van deskundigen te komen (en niet door de gemeente deze ontwikkeling te laten vaststellen) is dit punt irrelevant geworden.
Punt 5: Omdat er geen sprake meer is van een allesbepalende puntschatting per buurt, maar er grondprijsontwikkeling moet worden bepaald waarin ook de originele waarde een rol speelt wordt dit problematiek minder. Het is makkelijker om algehele marktontwikkeling zo te vertalen naar ontwikkeling per buurt: als er geen specifieke gegevens per buurt zijn die het tegendeel suggereren kan worden aangenomen dat deze het algehele marktbeeld volgt (een en ander wordt natuurlijk overgelaten aan een vaste commissie die daarvoor werkwijzen ontwikkelt).
Punt 6 Het achterlopen van de grondprijsontwikkeling op werkelijke prijsontwikkeling wordt deels al opgelost door de canon aan inflatie aan te passen. Erfpacht is geen instrument om dagkoersen mee te volgen, maar om meer lange termijn prijsontwikkeling ten goede te kunnen laten komen aan de gemeenschap. Door het vanuit grondprijsontwikkeling te modelleren sluit de wijze van canonvaststelling aan bij deze doelstelling.

Wat betreft de organisatie van een dergelijke vaste commissie die grondprijsontwikkeling vaststelt, hebben wij het er al over gehad dat deze los van de gemeente moet staan. Het gegeven dat deze een bindend advies geeft over de grondprijsontwikkeling brengt wat procedurele eisen met zich voort. Het lijkt mij verstandig als wordt vastgesteld dat deze jaarlijks een motivering/toelichting dient te geven bij het advies. Voorts lijkt mij het verstandig als deze via hoorzittingen of anderszins alle partijen de gelegenheid geeft om een inbreng te leveren. Indien dit niet gebeurt is het heel waarschijnlijk dat de gemeente Amsterdam wel deze inbreng zal leveren (naar de aard van de constructie is dit haast onvermijdelijk dat de gemeente zal communiceren met deze commissie) en deze eenzijdigheid leidt volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad (in een arrest van 26 juni 1925, NJ 1925, 964 werd al gesteld (ik citeer een meer recent advies van de advocaat-generaal bij de HR over een Amsterdamse erfpachtzaak zie:http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:PHR:2005:AS5890) 'dat de werkwijze waarbij het bindend advies was gebaseerd op door één der partijen buiten de andere partij om verstrekte gegevens, de waarborgen miste van billijkheid en goede trouw waarop de wederpartij recht had') tot onverbindendheid van het advies Overigens is dit anders dan het prijsindexcijfer van het CBS: daar heeft de gemeente Amsterdam geen bijzondere relatie mee (in veel bestaande gevallen (huurprijsbepaling, alimentatie) heeft verwijzing naar dit cijfer ook een wettelijke basis).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PS
Over het effect van bij transacties vaststellen van de nieuwe erfpacht. Wanneer de waardeontwikkeling boven de inflatie is leidt dit tot minder vraag naar de opstal, andersom als waardeontwikkeling achter blijft bij de inflatie leidt dit tot meer transacties, omdat een transactie leidt tot een lagere canon. A. dit kost de gemeente geld. B. Is dit Keynes aan de Amstel? Is dit een manier om de destructieve boom-bust cyclus op de

vastgoedmarkt te verzachten?

From: [redacted]@uva.nl]
Sent: zaterdag 8 maart 2014 16:26
To: [redacted]
Subject: RE: agenda voor vrijdag as

Beste [redacted] en [redacted],

N.a.v. onze nuttige vergadering heb ik nog weer verder in de stukken verdiept. Ik wil twee discussies scheiden:
1) de vaststelling van de canon
2) het voorgestelde systeem om bij iedere overdracht de canon opnieuw te bepalen + het afschaffen van de afkoop

Ad 1) vaststelling canon: ik probeer de discussie in een aantal stappen op te splitsen

a) Ook na tweede lezing ben ik voor een systeem met vast vierkante meter grondprijzen per gebied, met een correctie voor toegestane bouwhoogten of bestemmingrestricties (bijv. tuin). Dat betekent dus dat de grondprijs niet afhankelijk is van de individuele transactie. (terzijde: als je deze keus maakt, dan zie ik niet goed hoe dit in te passen valt in [redacted]'s voorstel om van oorspronkelijk canon uit te gaan. Zodra je naar prijzen per gebied gaat, is alleen het aantal m2 + bestemmingsrestricties van belang, de niet de oorsponkelijke canon; misschien begrijp ik [redacted]'s voorstel verkeerd).
b) Als we het hier over eens zijn, zie ik veel in [redacted]'s voorstel om in de nieuwe contractvorm op te nemen dat de vaststelling van de grondprijzen per gebied wordt gedaan door een onafhankelijke instantie, bijv het CPB of het CBS. Wij zouden dan eenmalig wat uitgangspunten voor het systeem kunnen bespreken, en het onderhoud van het systeem kunnen overlaten aan die onafhankelijke instelling.
c) Ik heb gedetailleerd gekeken naar de gebiedsindeling in Amsterdam die nu wordt gehanteerd en de verschillen. Eerlijk gezegd zie ik heel weinig aanleiding af te wijken van Postcode 4 gebieden. Voor jullie beoordeling: neem de Pijp (Zie rapport 2012, blz 50) = Diamant buurt (grondprijs 1175) + oude (1550) + nieuwe pijp (1450) bij de gemeente. Dit zijn 3 postcode gebieden die niet helemaal samenvallen met de gemeentelijk indeling, maar daar dicht in de buurt komen. Dat dekt de variatie in grondprijzen dus redelijk. Wij hoeven ons niet uit te spreken of het PC4 of de Gemeentelijke Indeling moet zijn, maar als leidraad lijkt me een indelingsdichtheid a la PC 4 prima.
d) Correctie voor bouwhoogte en tuin bestemming valt deels samen met verschil in grondprijs tussen eengezinswoning en meergezinswoning. Dat kan eenvoudig verder gestandariseerd worden, zodat minder een beroep op OGA hoeft te worden gedaan. (dat kan sowieso niet meer als dat wordt opgedragen aan een onafhankelijk bureau). Het komt er eigenlijk op neer dat de grondprijs sterk afhankelijk is van het bouwvolume dat op die grond gerealiseerd mag worden. Daar valt met wat statistiek best een formule voor af te leiden.
e) Als richtsnoer voor de grondprijs zou ik een simpele formule van de

volgende vorm willen voorstellen:
Neem alle transacties binnen een PC4 (of een andere gebiedsindeling), trek daar van af bijv. 2500 euro per vierkante meter woning als zijnde de waarde van de opstal), de rest is de grondwaarde. Tellen alle grondwaardes op, deel die door het totaal van de oppervlakte van de betrokken transacties. Zo iets dergelijks moet redelijk werken.
Mijn voorstel op dit terrein voor iets beters, maar dit lijkt me simpel en werkbaar. 2500 is het meest kwetsbare punt, zou misschien moeten worden gevarieerd naar afstand tot het centrum wegens de hogere bouwplaats kosten in het centrum.

f) Terzijde: de grondprijzen die de gemeente hanteert zijn ver beneden de reële grondprijzen. Laat ik mijn eigen casus nemen: als ik de herbouw waarde van 2500 euro neem, mijn vierkante meters, mijn grondoppervlakte kom ik voor de Willemsparkweg uit op een grondprijs van 4000 euro per meter, tegen 1830 volgens de gemeente. Is mijn 2500 euro opstalwaarde dan te laag? Lijkt me niet. Het heeft mij moeite gekost een verzekeraar te vinden die een herbouwwaarde ook maar vagelijk in de buurt van dat bedrag wil verzekeren, de meeste gaan veel lager zitten. Het lijkt me nuttig dit op te merken, niet dat het de discussie stopt, maar wel dat het aangeeft dat de Gemeente inmiddels zeker niet meer het onderste uit de kan haalt.

2) het voorgestelde systeem:
Ik had niet onderscheiden het systeem voor conversie en het systeem dat nadien gaat ontstaan. Het voorgestelde systeem gaat niet werken, vanwege de redenen die Jean al aangaf. In een stijgende markt ontstaat er een rem op transacties, omdat bij een transactie de canon wordt aangepast aan de nieuw marktomstandigheden.
Waarom niet het conversie systeem toegepast (iets aangepast): bij verkoop wordt de canon opnieuw vastgesteld voor bijv. de komende 50 jaar, volgens de vaste grondprijs die het onafhankelijke instituut gaat bepalen volgens ons advies. De stijging van de canon wordt niet ingevorderd over de restende looptijd van de oude canon. Op die manier ontstaat er geen straf op transacties. Om een plotselinge schok in de erfpacht te voorkomen zou de korting wel over de volledige looptijd van de nieuwe canon willen uitsmeren, zodat niet bij afloop van de oude canon er een schok in de hoogte van de canon optreedt. Elegant, maar wel ingewikkeld.

Overigens: het gemeentesysteem om de canon vast te stellen leidt ook nog om andere reden tot zeer perverse incentives. Mensen worden ontmoedigd om in hun woning te investeren, want dat leidt tot een hogere waarde en dus tot een hogere canon. In feite trekt de gemeente een deel van de opbrengst van investeringen in woningverbetering naar zich toe.

Het WOZ punt laat ik nu maar even liggen. Het is simpel.

[redacted]

Van: [redacted]@neuf.fr]
Verzonden: woensdag 5 maart 2014 20:56

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: agenda voor vrijdag as

beste [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted],

om ons korte overleg as vrijdag efficient te laten verlopen heb ik zoiets als een geannoteerde agenda gemaakt. Zie de bijlage.

[redacted]: stuur je ons de inbelgegevens nog toe?

vr grt.

[redacted]