Gemeente Amsterdam

4a. Grondwaardebepaling bestaande rechten met de WOZ-methode

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	21 oktober 2016

Gevraagde beslissingen

1. In te stemmen met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" voor voortdurende en eeuwigdurende rechten. Hierin wordt beschreven hoe voor wonen op basis van de WOZ-waarde de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald en voor overige bestemmingen op basis van marktgegevens de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald. Bij de erfpachtgrondwaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
   a. De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:
      i. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
      ii. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;
      iii. voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat
      iv. voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500 m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;
      v. de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet:
         1. voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend;
         2. voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend;
         3. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt;
         4. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt;
         5. de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt
      vi. de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens;

vii. de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).

b. Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.
c. De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden. Daarbij is van toepassing:
   i. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;
   ii. de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;
   iii. voor parkeren en WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing;
   iv. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.
d. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

2. Een keuze te maken uit de volgende varianten voor de depreciatie voor wonen en alle andere bestemmingen:
   a. 0%: gebaseerd op het advies van de Grondwaardecommissie (GWC)[1];
   b. 10%: alleen de afslag wegens de bestaande contractrelatie te handhaven of;
   c. 11%: een afslag wegens de bestaande contractrelatie plus 1% vanwege het verschil tussen eigen grond en erfpacht voor wonen en 10% voor niet-wonen of;
   d. 25%: handhaven van de huidige afslag in het huidige Grondprijsbeleid.

3. Kennis te nemen van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de berekening van de individuele grondquote ten behoeve van de WOZ-methode:
   a. De herbouwkosten zijn bepaald voor de meest voorkomende woningtypologieën en woninggroottes, mede aan de hand van een advies van een extern bouwkostenbureau. Voor woninggroottes die niet zijn bepaald worden de herbouwkosten geïnterpoleerd. Verder zijn de volgende belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de herbouwkosten:
      - Sloopkosten zijn opgenomen in de herbouwkosten
      - Funderingskosten zijn geen onderdeel van de herbouwkosten
      - De herbouwkosten correleren niet met de marktwaarde
   b. De verouderingsfactor toe te passen die de GWC heeft geadviseerd;
   c. De grondwaarde bebouwde grond is niet BTW belast.

4. Kennis te nemen van het rapport van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" met als belangrijkste conclusies:
   a. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
   b. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;

c. de herbouwkosten voor grotere woningen wordt met name hoog bevonden;
d. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
e. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de GWC is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten, zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou de verouderingsfactor veel lager uitvallen;
f. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.

5. Kennis te nemen van de notitie "De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het huidige Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" waarin de verschillen voor voortdurende erfpacht tussen de grondprijslijst, die op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld en de WOZ-methode zijn toegelicht en waarvan de hoofdlijnen zijn:
   - Op individueel niveau doen zich grote verschillen voor
   - Met de WOZ-methode is de grondwaarde gemiddeld 30% hoger, de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld 5% lager (afkoopsomberekening met een disconteringsvoet van 4,5%) en de canon gemiddeld 30% hoger (canonpercentage van 3%);
     - Voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger (de afkoopsom voor eeuwigdurend is gemiddeld x% hoger);
     - Voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger, (de afkoopsom voor eeuwigdurend is gemiddeld x% hoger);
   - De verschillen zijn, naast het prijspeilverschil WOZ2015 (prijspeil 2014) versus prijspeil 1 april 2016, het gevolg van de volgende belangrijkste verschillen tussen de twee methodieken:
     - De herbouwkosten gedifferentieerd naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen;
     - De verouderingsfactor in de WOZ-methode;
     - De berekening van de waarde bebouwde grond versus de fictie bouwrijpe grond met BTW correctie;
     - Een depreciatie van 10% (sloopkosten opgenomen in herbouwwaarde) versus depreciatie van 25%;
     - Afkoopsom gebaseerd op de netto contante waarde van de canoninkomsten voor 50 jaar versus een afkoopsom welke gelijk is aan de grondprijs.

6. Het besluit van het BT op 5 juli 2016 om één grondwaardemethodiek te hanteren voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten te herbevestigen.

7. Kennis te nemen van de belangrijkste risico's van het nu vaststellen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande rechten", inclusief de lijst met buurtstraatquotes , die ook wordt toegepast in de overstapregeling:

a. de financiële effecten zijn nu alleen in beeld voor het gemiddelde van Amsterdam en de stadsdelen, niet voor individuele gevallen
b. Er zijn veel verschillende situaties waardoor individuele erfpachters uitkomsten zien die sterk afwijken van het gemiddelde en waarbij een individuele verklaring over de hoogte van de grondwaarde, canon en afkoopsom niet beschikbaar is. Dit brengt het risico met zich mee dat de systematiek niet eenduidig wordt uitgelegd aan erfpachters, een generieke in plaats van individuele uitleg aan erfpachters over de hoogte van de canon en afkoopsom brengt juridische risico's met zich mee;
c. de opmerkingen van Ortec zijn nog niet verwerkt en naar verwachting zal het verwerken hiervan leiden tot een betere WOZ-methode, maar ook leiden tot een gewijzigde lijst met buurtstraatquotes;
d. Door een groot aantal individuele gevallen te analyseren zou er een beter beeld van de uitkomsten en effecten van de WOZ-methode worden verkregen op basis waarvan de methode kan worden verfijnd en verschillen beter uitlegbaar zijn. Het individueel doorrekenen, analyseren en vervolgens verfijnen van de systematiek vergt echter tijd. Daartegenover staat dan sterk afwijkende buurtstraatquotes wel beter uitlegbaar zijn en dat zal helpen de WOZ-methode succesvol te implementeren en uit te leggen aan gemeenteraad en erfpachters.

Inleiding

Op 6 oktober 2015 heeft het college haar reactie gegeven op het advies van de GWC met betrekking tot de grondwaardebepaling in het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Toen heeft het college aangegeven blij te zijn met het advies maar nog wel veel punten van uitwerking te zien. In de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "uitwerking van het eeuwigdurende stelsel" heeft het college aangegeven met welke uitgangspunten het eeuwigdurende stelsel zou worden uitgewerkt. Het belangrijkste onderdeel was de keuze voor de buurtstraatquote. Daarnaast is de keuze gemaakt om nieuwe uitgiften eerst mogelijk te maken en de overstap van bestaande voortdurende erfpachtrechten naar een eeuwigdurend recht later te laten volgen. Het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften is in juni 2016 vastgesteld, waarbij uitgangspunt is dat de grondprijs marktconform tot stand komt bij voorkeur door middel van tenders. De WOZ-methode speelt hierbij geen rol.

De WOZ-methode is inmiddels ontwikkeld. Er zijn meer dan 5.000 buurtstraatquotes bepaald. Er ligt een geheel nieuwe methode om de grondwaarde van woningen in Amsterdam te bepalen op een fijnmazig niveau. De WOZ-methode brengt een aantal belangrijke voordelen met zich mee:

- Voor het grootste deel kan de grondwaarde, en daarmee de canon en afkoopsom, systematisch worden bepaald. Dit bevordert de objectiviteit en minimaliseert de hoeveel capaciteit die nodig is om de grondwaarde te bepalen.
- De WOZ-methode kent een veel kleinere korrelgrootte (circa 5.000 buurtstraten versus circa 265 buurten in het Grondprijsbeleid 2016). Hierdoor wordt er meer recht gedaan aan de locatiekenmerken en is de grondwaarde een betere inschatting van de waarde van de locatie.
- De WOZ-waarde is een marktwaarde waar de erfpachter bezwaar heeft kunnen maken. Daarnaast wordt op de wijze van waardebepaling toezicht gehouden door de waarderingskamer. De laatste is een landelijke instelling en staat geheel los van de gemeente Amsterdam en haar belangen.
- De wijze van bepaling van de grondwaarde, canon en afkoopsom is geadviseerd door de GWC en de uitwerking is positief beoordeeld door Ortec Finance.

- De WOZ-methode is daarmee transparanter en objectiever dan de huidige wijze van grondwaardebepaling.

Het BT heeft vervolgens op 5 juli 2016 besloten de WOZ-methode zowel voor de overstapregeling als in principe ook voor wijzigingen in bestaande eeuwigdurende én voortdurende rechten toe te passen. De belangrijkste redenen waren:
- één methode is eenduidiger en voorkomt fouten in de uitvoering;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kent altijd dezelfde verhouding;
- taxatierapporten van deskundigen kunnen beter ter discussie worden gesteld wanneer de gemeente zelf één eenduidige methode (op basis van het advies van de GWC) hanteert.

Het BT heeft daarbij meegewogen dat bij het gelijk schakelen van de methode het beeld zou kunnen ontstaan dat de gemeente het voortdurende stelsel "duurder" maakt om het eeuwigdurende stelsel aantrekkelijker te laten zijn. Door het wegvallen van het BT van 14 juli heeft u nog niet eerder een toelichting gehad op de uitwerking van de WOZ-methode. In het BT van 10 oktober is afgesproken dat het belangrijk is om als BT goed inzicht te hebben in de uitwerking van de methode en daarbij ook nogmaals stil te staan bij het eerdere besluit om de methode zowel voor voortdurende als ook voor eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing te laten zijn.

In deze notitie worden de uitgangspunten die zijn gekozen bij deze uitwerking toegelicht en wordt inzicht gegeven in de gevolgen van het toepassen van de WOZ-methode voor het grondprijsbeleid voor de bestaande voortdurende erfpachtrechten. Rebel geeft in haar rapportage inzicht in de langjarig financiële gevolgen van de Overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Bij de informatie die in februari 2016 aan de raad is voorgelegd zat al eerder een rapportage van Rebel welke inzicht geeft in de financiële gevolgen van het aanpassen van de grondprijsmethode en eeuwigdurende erfpacht.

Ad1. In te stemmen met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten".
De uitwerking van de buurtstraatquotes is van belang voor de overstapregeling. Zonder WOZ methode is het niet mogelijk uit te rekenen voor welk bedrag een erfpachter kan overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Op het moment dat de overstapregeling de inspraak in gaat zal het voor het grootste deel van de erfpachters mogelijk moeten zijn voor hun woning de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Bij de berekening daarvan wordt er conform het advies van de GWC rekening gehouden met de bestaande rechten en plichten. Het beleid voor de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten zal openbaar worden gemaakt bij start van de inspraak maar deze ligt niet voor in de inspraak. De buurtstraatquotes worden gebruikt in de rekentool waarmee erfpachters individueel kunnen nagaan voor welk bedrag zij zouden kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

De uitwerking van het GWC advies behelst een scala aan keuzes. In het BT van november 2015 heeft u de voorkeur uitgesproken om van de buurtstraatquote uit te gaan boven de opties om een individuele grondquote of buurtquote te hanteren. In de uitwerking zijn vervolgens de volgende aannames gedaan:

Ad 1a. De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote.

Omdat de grondquote van een meergezinswoning en een eengezinswoning grote verschillen kent is er voor gekozen voor beide categorieën een buurtstraatquote te bepalen. Er is een minimum grondquote aangehouden bij de berekening van de buurtstraatquote om negatieve grondwaarden te voorkomen. Grond heeft altijd een waarde.
Corporatiewoningen kennen een andere wijze van waardebepaling bij de Dienst Belastingen dan de overige woningen. Hierdoor kunnen er afwijkingen zijn tussen de waardebepaling van corporatiewoningen en andere koopwoningen. Om te voorkomen dat deze afwijkingen doorwerken in de berekening van de buurtstraatquote is er voor gekozen alle corporatiewoningen met de AB 1998 buiten beschouwing te laten bij de bepaling van de buurtstraatquote. Woningen van de corporaties waarop andere bepalingen van toepassing zijn, zijn wel meegenomen. Deze woningen kunnen potentieel worden verkocht door de corporatie en de koper moet de mogelijkheid hebben over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Eengezinswoningen die op een kavel staan groter dan 500 m² hebben in doorsnee een sterk afwijkende grondquote en kunnen daardoor een grote – meestal opwaartse - invloed hebben op de buurtstraatquote. Gekozen is om de buurtstraatquote te bepalen op basis van enkel woningen die op kleinere kavels dan 500 m² en deze vervolgens ook toe te passen op de woningen op een kavel groter dan 500m².
Tenslotte is er nog een aantal criteria aan de buurtstraatquote gesteld om de betrouwbaarheid van een juiste grondquote te verzekeren. Te weinig waarnemingen of onverwachte afwijkingen van de WOZ-waarde of opstalwaarde zijn redenen om de berekende buurtstraatquote te vervangen door de buurtquote. De buurtquote is berekend op een groter aantal woningen, waardoor het gemiddelde minder gevoelig is voor individuele afwijkingen. Om deze reden is er ook voor gekozen de buurtstraatquote te begrenzen op 5% punt onder en boven de buurtquote.

De buurtstraatquote is nu bepaald op basis van de WOZ2015 (prijspeil 2014). Voorstel is om de buurtstraatquote jaarlijks op deze wijze uit te rekenen, altijd op basis van de WOZ van een jaar eerder met dus een prijspeil van twee jaar eerder. In 2017 zullen de nu berekende buurtstraatquotes nog worden gehanteerd, vanaf 2018 wordt de buurtstraatquote jaarlijks opnieuw berekend en dan – in 2018 - dus op basis van de WOZ2017 (prijspeil 2016).

Samenvattend leidt dit tot de volgende opbouw van de buurtstraatquotes:

i. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
ii. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotesper object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;
iii. voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat
iv. voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;
v. de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet:
    1. voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend;
    2. voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend;
    3. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt;

4. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt;
5. de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt

vi. de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens;

vii. de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).

Ad 1b. Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.

Wanneer in het erfpachtcontract de bestemming "huurwoning" is, is de bestemming (privaatrechtelijk) beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan (publiekrecht). De WOZ-waarde wordt bepaald zonder rekening te houden met privaatrechtelijke beperkingen. Er wordt daarom een afslag op de grondwaarde gehanteerd omdat de waarde van een huurwoning niet gelijk is aan de waarde van een koopwoning. Wanneer de erfpachter de bestemming wil omzetten van "huurwoningen" naar wonen / koopwoning kan de canon ook worden aangepast.
In het huidige Grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten wordt de marktwaarde van een huurwoning ook op 95% gesteld. Voorstel is om dit beleid ook bij de WOZ-methode te blijven hanteren. Omdat de opstalwaarde van een huurwoning en koopwoning aan elkaar gelijk zijn betekent dit dat de buurtstraatquote 5% punt naar beneden moet worden bijgesteld om de grondwaarde van een huurwoning te bepalen. Voorstel is om de minimum grondwaarde van 5% te blijven hanteren. Alle buurtstraatquotes van 10% en lager worden dus op 5% gesteld voor huurwoningen.

Ad 1c. De grondwaarde van alle andere bestemmingen (exclusief sociale huurwoningen) wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden.

Voor alle andere bestemmingen is het vooralsnog niet mogelijk om op basis van het WOZ bestand voor courante niet-woonbestemmingen een generieke methode te vinden. Er kan daarom geen WOZ-methode toegepast worden. Om die reden wordt de huidige wijze van grondwaardebepaling voor niet-wonen gehandhaafd waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de actuele marktwaarde te verminderen met de genormeerde stichtingskosten, waarbij de stichtingskostenreferenties éénmaal per jaar worden herijkt.
Net als in het beleid voor nieuwe uitgiften is een minimale grondwaarde van toepassing. Deze minimale grondwaarde is aangepast omdat het bebouwde grond betreft en deze niet BTW belast wordt geleverd. De vaste en minimale grondwaarden zullen jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie. De uitgangspunten voor de bepaling van de marktwaarde bij niet-woonbestemmingen zijn:

1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;
2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;
3. voor parkeren en WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing;
4. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.

Ad 1d Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald bij het vaststellen van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Tenzij een besluit van het college of de Algemene Bepalingen anders bepalen, is het voorstel het canonpercentage ook bij bestaande rechten van toepassing te verklaren. Onderdeel van het canonpercentage is de disconteringsvoet welke wordt gebruikt bij het bepalen van de afkoopsom. Door al deze parameters gelijk te houden ontstaan er geen moeilijk uitlegbare verschillen in canon en/of afkoopsom.

Ad 2. De depreciatie voor wonen en alle andere bestemmingen vast te stellen::

De depreciatie in het huidige grondprijsbeleid is eind 2010 (BD2010-008294) door het college van B&W vastgesteld op 25% en onderbouwd met de argumentatie dat de grondwaardebepaling van bebouwde en bestaande erfpachtrechten gebaseerd is op de waarde van bouwrijpe grond (nieuwbouwgrondprijzen) en dat daarom een afslagaftrek van 15% wegens de bebouwde situatie en van 10% vanwege de bestaande contractrelatie billijk is. De GWC is expliciet over de afslagen die de deskundigen hanteren maar ook over de afslagen van de gemeente, enkele quotes:

- (blz. 46) Dit komt doordat zij [deskundigen] enkele niet terechte dan wel onberedeneerde afslagen toepassen.
- (blz. 72) Met name de drie laatste stappen [over de rekenstappen in taxatierapporten van deskundigen] zijn namelijk discutabel: er worden grote afslagen op de grondwaarde toegepast die ofwel zijn gebaseerd op onjuiste ofwel op discutabele uitgangspunten.
- (blz 93.) In de huidige praktijk wordt nog veel gewerkt met relatief subjectieve indicaties, vuistregels en afslagen.
- (blz. 95) In tegenstelling tot het verleden dient de gemeente niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen.

Tegelijkertijd dringt de GWC wel aan op het geven van een vergelijkbare korting bij het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht omdat erfpachters deze kortingen in het huidige systeem krijgen en zonder deze korting overstap naar eeuwigdurende erfpacht zo onaantrekkelijk zal zijn dat niemand overstapt.

De depreciatie in de WOZ-methode moet niet worden verward met de overstappremie /korting bij overstap, die onderdeel wordt van de Overstapregeling. De overstappremie/korting wordt niet van toepassing bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten of de gemeentelijke canon aanbieding bij einde tijdvak. Depreciatie wordt in alle situaties gebruikt om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Wel is het zo dat de korting en de depreciatie verband met elkaar houden. Het BT heeft uitgesproken dat de inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel niet hoger dan de inkomsten uit voortdurende erfpacht moeten zijn en dat de inkomsten op de lange termijn ook lager kunnen zijn dan de inkomsten uit voortdurende erfpacht zouden zijn geweest. Door een combinatie van depreciatie en overstappremie/korting kan de goede balans worden gevonden. Hierbij geldt dat hoe hoger de depreciatie, hoe lager de korting bij overstap hoeft te zijn om de financiële gevolgen van de overstap gelijk te houden. In de Rebel doorrapportage is er voorlopig vanuit gegaan dat de *optelsom* van de depreciatie en de korting 25% is.

Er zijn verschillende varianten denkbaar die hieronder worden toegelicht:

a. *0%: gebaseerd op het advies van de GWC*[2]
   Afslagen kennen altijd een mate van subjectiviteit in de hoogte en onderbouwing is altijd lastig. Uit het advies van de GWC kan worden gelezen dat het werken met depreciatie onverstandig is. Het voordeel van die lijn is dat er een heldere scheidslijn is tussen de methode om de grondwaarde te bepalen enerzijds en de korting om erfpachters te laten overstappen anderzijds. Het betekent dat de korting dan alleen geldt voor Overstappers en niet in andere situaties (zoals wijzigingen en bij CHET's).
b. *10%: alleen de afslag handhaven wegens de bestaande contractrelatie: ;*
   De onderbouwing van de huidige depreciatiefactor van 25% sluit niet meer geheel aan bij de WOZ-methode. De WOZ-methode bepaalt immers de grondwaarde van **bebouwde** grond. Het is dan onlogisch om in de depreciatie een afslag van 15% te hanteren die was bedoeld om de grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond. De afslag van 10% vanwege een bestaande contractrelatie zou wel kunnen worden gehandhaafd omdat hier ook in het eeuwigdurende stelsel sprake van is.
c. *11%: de afslag wegens de bestaande contractrelatie plus het verschil tussen eigen grond en erfpacht voor wonen en 10% bij niet-wonen ;*
   In de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", die op 10 februari 2016 ter kennisname aan de raad is voorgelegd, is aangegeven dat de WOZ-methode resulteert in een grondwaarde eigen grond, omdat de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond. Daarbij is aangegeven dat het waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht voor wonen 1% bedraagt. Nu kan worden betoogd dat deze 1% onderdeel is van de 10% depreciatie die het gevolg is van de bestaande contractrelatie. Anderzijds zou kunnen worden betoogd dat de gemeente die separaat zichtbaar zou willen maken. Bij wonen zou dan 1% kunnen worden toegevoegd aan de depreciatie. Voor niet-wonen wordt de grondwaarde op basis van maatwerk bepaald en is de marktwaarde van erfpachtobjecten uitgangspunt. Hierdoor is een afslag voor eigen grond niet aan de orde en geldt voor niet-wonen een depreciatie van 10%. Dit leidt er toe dat bij deze variant twee verschillende depreciatiepercentages worden gehanteerd.
d. *25%: handhaven van de afslag zoals in het huidige Grondprijsbeleid is opgenomen.*
   Uiteraard is het ook mogelijk de depreciatie op 25% te handhaven. Er is inmiddels al een aantal aanpassingen gedaan aan het voortdurende erfpachtstelsel welke allemaal verslechteringen voor de erfpacht waren:
   - hogere grondprijzen voortdurende erfpacht (raad 5 oktober 2016);
   - bodem in het canonpercentage van 3% (besluit per 1 oktober 2016 welke per 1 juli 2017 effectief wordt);
   - het toepassen van de WOZ-methode voor de grondwaardebepaling van voortdurende erfpachtrechten (nog te besluiten, zie beslispunt 7).
   - Het verlagen van de depreciatie versterkt het beeld dat de grondwaarden worden aangepast in het nadeel van de erfpachter. Door de depreciatie te handhaven op 25% wordt in wezen ook aan de bestaande erfpachters een korting verstrekt.

Conclusie en advies

[2] blz. 95 schrijft de GWC "In tegenstelling tot het verleden dient de gemeente niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen."

Hoewel er dus inhoudelijke argumenten zijn om de depreciatie bij de WOZ-methode aan te passen naar 0%, 10% of 11%, spelen er ook nog andere factoren mee die van belang zijn bij een keuze voor een aanpassing van de depreciatie. Hoewel uw keuze voor de overstappers naar eeuwigdurende erfpacht geen gevolgen heeft (de overstappremie/korting wordt hoger naar mate de depreciatie lager wordt vastgesteld), worden erfpachters in het voortdurende erfpachtstelsel wel geconfronteerd met de WOZ-methode bij wijzigingen of bij CHET (er zijn circa 2.000 canonherzieningen in de periode 2020 tot en met 2025).

Geadviseerd wordt om te kiezen voor het aanpassen van de depreciatie naar 10%. Deze sluit inhoudelijk het best aan op de WOZ-methode en het feit dat daarin wordt uitgegaan van een grondwaarde van bebouwde grond en leidt er toe dat voor wonen en niet-wonen een gelijke depreciatie gebruikt kan worden. In de communicatie is het van belang om uit te dragen dat het uitgangspunt is van het college dat het eeuwigdurende stelsel niet meer hoeft opbrengen dan het voortdurende stelsel nu opbrengt. De korting bij overstap zal het verschil compenseren.

Ad 3. Kennis te nemen van de uitgangspunten die zijn gekozen bij de berekening van de grondquote ten behoeve van de WOZ-methode:

a. De herbouwkosten zijn bepaald voor de meest voorkomende woningtypologieën en woninggroottes, mede aan de hand van een advies van een extern bouwkostenbureau. Voor woninggroottes die niet zijn bepaald worden de herbouwkosten geïnterpoleerd. Verder zijn de volgende belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de herbouwkosten:
   - Sloopkosten zijn opgenomen in de herbouwkosten,
   - Funderingskosten zijn geen onderdeel van de herbouwkosten,
   - De herbouwkosten correleren niet met de marktwaarde;
b. De verouderingsfactor toe te passen die de GWC heeft geadviseerd;
c. De grondwaarde bebouwde grond is niet BTW belast.

Een belangrijk aspect in de bepaling van de buurtstraatquote is de bepaling van de grondquote, dat wil zeggen de verhouding tussen de grondwaarde en de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is gegeven en als daarop de opstalwaarde, die enerzijds afhankelijk is van de herbouwkosten en anderzijds van de verouderingsfactor, in mindering wordt gebracht, resteert de grondwaarde. . Een en ander is conform het advies van de Grondwaardecommissie.

Dit advies betekent dat waar voorheen de bouwkosten werden bepaald, nu wordt uitgegaan van de herbouwkosten. Er is gekozen om voor een groot aantal woningtypologieën de herbouwkosten te bepalen voor de meest voorkomende woninggroottes. Het berekenen van een woningtype en vervolgens bepalen van de herbouwkosten voor verschillende woninggroottes is relatief veel werk. De woningtypes zijn zo gekozen dat voor veel erfpachtrechten een buurtstraatquote bepaald kan worden.

Ook de verouderingsfactor en de keuze om de residuele grondwaarde niet te verminderen met de BTW is overgenomen van het advies van GWC.

Ad 4. Kennis te nemen van het rapport van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" met als belangrijkste conclusies:

a. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en aan de andere kant geeft het voldoende variatie in grondquotes;
b. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de GWC is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
c. de herbouwkosten voor grotere woningen wordt hoog bevonden;
d. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
e. de berekening van de verouderingsfactor is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten, zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou de verouderingsfactor veel lager uitvallen;
f. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.

De uitwerking van het advies van de GWC is voorgelegd aan Ortec Finance met het verzoek te beoordelen of de uitwerking een logische en verdedigbare uitwerking is van het advies van de GWC. Ortec heeft eerder de GWC geadviseerd over de verouderingsfactor.

Ortec heeft een rapport opgeleverd waarin uitgebreid ingegaan wordt op de wijze van uitwerken van het advies door de gemeente. Belangrijk is dat Ortec zich kan vinden in de keuze om de grondwaarde per object te bepalen aan de hand van een buurtstraatquote. Zij constateert echter dat de gehanteerde herbouwkosten in vergelijking met de berekening die Ortec heeft gedaan in opdracht van de GWC veel hoger zijn. In het toelichtende gesprek met Ortec bleek dat we op een aantal punten afwijken van de berekening die Ortec in opdracht van de GWC heeft uitgevoerd. Onder andere is er in de berekening voor de GWC uitgegaan van :

- bouwkosten in plaats van herbouwkosten;
- bouwkosten exclusief BTW;
- geen bijkomende kosten (honoraria van architect en andere adviseurs, leges etc.).

De GWC spreekt in conclusie 2 (blz. 75, Schoon Schip) over herbouwkosten: "... een waardering van de grond moeten we eerst de herbouwwaarde van de opstal bepalen". De gemeente heeft daarom gekozen voor *her*bouwkosten en niet de bouwkosten. Het is de gemeente verder niet duidelijk waarom de GWC de BTW lasten over de (her)bouwkosten en de bijkomende kosten geen onderdeel heeft laten zijn van de opstalwaarde. Een logische onderbouwing voor deze keuzes van de GWC ontbreekt. Er is echter wel een risico dat hiermee het beeld kan ontstaan dat de gemeente enerzijds zegt het advies van de GWC te hebben gehanteerd als uitgangspunt maar dat er tegelijkertijd op onderdelen wel andere keuzes zijn gemaakt.

Verder adviseert Ortec om de herbouwkosten te laten afhangen van de marktwaarde om het verschil in bouwkwaliteit tot uitdrukking te laten komen. De gemeente is van mening dat de kwaliteit al voldoende wordt gerepresenteerd door de bouwtypologieën en dat door een opslag aan de hand van de locatie de extra bouwkosten wegens de bereikbaarheid worden gecompenseerd. Ortec adviseert echter een extra opslag wegens kwaliteit op te nemen. Dit zal onder andere leiden tot lagere buurtstraatquotes in de duurdere gebieden (en dus tot lagere grondwaardes), hetgeen gunstig is voor de betreffende erfpachters.

Ortec geeft aan dat de verouderingsfactor die is overgenomen van het GWC-advies on juist is nu de gemeente is uitgegaan van veel hogere (her)bouwkosten. Om deze omissie te herstellen zou de verouderingsfactor eigenlijk opnieuw bepaald moeten worden met de herbouwkosten zoals de gemeente die hanteert. De bepaling van de verouderingsfactor zou dan door Ortec moeten worden uitgevoerd. De doorlooptijd hiervan is op dit moment niet bekend. Daarbij is het ook niet duidelijk wat het inhoudelijk effect hiervan zal zijn op de buurtstraatquotes, maar zorgt het er in elk geval wel voor dat de buurtstraatquotes zullen wijzigen.
De verouderingsfactor is al door verschillende partijen (erfpachters, Marktwaardecommissie, raadsfracties) ter discussie gesteld. Het advies van Ortec op dit punt wakkert dit waarschijnlijk aan. Om het risico uit te sluiten is het nodig om de verouderingsfactor opnieuw te bepalen.
Voor de individuele erfpachter kan dit tot verschillen leiden. Als het gemeentelijk uitgangspunt blijft dat de inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel niet wijzigen zal dit gemiddeld genomen evenwel geen verschil betekenen door het draaien aan de knop depreciatie/korting. Sommige erfpachters zullen bij wijzigingen van de verouderingsfactor daardoor meer en andere minder gaan betalen.

Een variant daarop zou kunnen zijn dat de gemeente open is over het advies van Ortec en tijdens de inspraak Ortec vraagt de verouderingsfactor te actualiseren. Kanttekening daarbij is dat erfpachters op deze manier in de inspraakperiode geen definitief zicht krijgen op de financiële consequenties van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Aanpassen van de verouderingsfactor zal immers tot andere buurtstraatquotes leiden en daarmee tot andere erfpachtgrondwaarden en mogelijk ook een andere korting.

De laatste aanbeveling van Ortec Finance is om meer onderzoek te doen naar de uitschieters van de buurtstraatquote in plaats van deze allemaal te maximaliseren op 5% punt onder en boven de buurtstraatquote. Ambtelijk is deze analyse al uitgevoerd, waarvan de conclusie is dat het niet mogelijk is om op dit punt een betere keuze te maken. Een grote spreiding wil niet altijd zeggen dat de berekende buurtstraatquote onlogisch is en andersom, lage spreiding betekent ook weer niet dat de berekende buurtstraatquote logisch is. Er is daarom voor gekozen alle buurtstraatquotes buiten de genoemde bandbreedte te corrigeren. Liever juiste buurtstraatquotes corrigeren dan onjuiste buurtstraatquotes niet corrigeren is hierbij de gedachte.

Voor een uitgebreide toelichting op de conclusies zie het rapport van Ortec Finance.

Ad 5. Kennis te nemen van de notitie "De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" waarin de verschillen voor voortdurende erfpacht tussen de WOZ-methode en de grondprijslijst, welke op 5 oktober door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn toegelicht en waarvan de hoofdlijnen zijn:

- Op individueel niveau doen zich grote verschillen voor
- Met de WOZ-methode is, de afkoopsom gemiddeld 5% lager (afkoopsomberekening met een disconteringsvoet van 4,5%) en de canon gemiddeld 30% hoger (canonpercentage van 3%, ook de grondwaarde, de canongrondslag is dus 30% hoger);
    - Voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger;
    - Voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger;

- De verschillen zijn, ondanks het prijspeilverschil WOZ2015 (prijspeil 2014) versus prijspeil 1 april 2016, het gevolg van de volgende belangrijkste verschillen tussen de twee methodieken:
  - De herbouwkosten gedifferentieerd naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen;
  - De verouderingsfactor in de WOZ-methode;
  - De berekening van de waarde bebouwde grond versus de fictie bouwrijpe grond met BTW correctie;
  - Een depreciatie van 10% (sloopkosten opgenomen in herbouwwaarde) versus depreciatie van 25%;
  - Afkoopsom gebaseerd op de netto contante waarde van de canoninkomsten voor 50 jaar versus een afkoopsom welke gelijk is aan de grondprijs.

De WOZ-methode voor woningen leidt tot een transparanter en objectievere grondwaardebepaling . Belangrijke consequentie is echter dat grondwaardes ook hoger of lager kunnen uitvallen dan de grondwaardes in het huidige Grondprijsbeleid. Dit effect geldt niet alleen voor de overstap maar ook voor bestaande voortdurende erfpachtrechten wanneer de WOZ-methode ook daarvoor wordt toegepast. In de bijgevoegde notitie wordt uitgebreid ingegaan op de verschillen tussen de WOZ-methode en de huidige methode voor bestaande voortdurende erfpachtrechten wonen. Deze verschillen zijn in kaart gebracht op basis van het canonpercentage van 3% (welke vanaf 1 juli 2017 van toepassing wordt op de erfpachtrechten met de AB2000) en een disconteringsvoet van 4,5% voor de berekening van de afkoopsom 50 jaar. Daarnaast is de depreciatie gesteld op 10%, vooruitlopend op wat u heeft beslist bij beslispunt 2.

De hoofdlijn van de conclusie over de prijsverschillen is als volgt:
- Op de korte termijn vallen de grondwaardes gemiddeld 30% hoger uit, waarbij er een belangrijk verschil optreedt tussen eengezins- en meergezinswoningen;
- Ondanks de hogere grondwaarde valt de afkoopsom voor meergezinswoningen lager uit, de canon is wel hoger;
- Voor de eengezinswoningen worden de afkoopsom en de canon behoorlijk hoger.

De grondwaarde (na depreciatie met 10%) valt met de WOZ-methode gemiddeld dus 30% hoger uit. Er is echter een belangrijk verschil tussen de eengezinswoningen en meergezinswoningen, de grondwaardestijging voor meergezinswoningen is 23% en voor eengezinswoningen 90%.
De verhoging wordt verklaard doordat de herbouwkosten met de WOZ-methode gemiddeld lager uitvallen, de depreciatie op 10% is gezet en de BTW- correctie die wegvalt.
Ondanks de hogere grondwaarde valt de afkoopsom voor meergezinswoningen lager uit. Dit komt omdat met de WOZ-methode de afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde uit te rekenen van de jaarlijkse canons . In het huidige Grondprijsbeleid wordt de afkoopsom gelijk wordt gesteld aan de grondwaarde. De canon is echter wel hoger dan in de huidige methode.
Bij eengezinswoningen zijn de canon en de afkoopsom gemiddeld genomen aanmerkelijk hoger met de WOZ-methode dan met het huidige Grondprijsbeleid.

Op de wat langere termijn zal de WOZ-methode niet altijd op dezelfde wijze afwijken van het huidige Grondprijsbeleid. Doordat de WOZ-methode een prijspeil met bijna twee jaar verschil heeft ten opzichte van de huidige methode in het Grondprijsbeleid zal het verschil erg afhankelijk zijn van de marktontwikkeling in die periode. In een stijgende markt komt de WOZ-methode

relatief lager uit dan wanneer de methode zou zijn toegepast op actuele marktwaarde en andersom. Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen twee jaar zou de WOZ-methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige Grondprijsbeleid. Wanneer het niet de bedoeling is de grondwaarde als het gevolg van het advies van de GWC te laten stijgen, dan is er afhankelijk van de marktontwikkeling, een correctie nodig.

De notitie is momenteel een technische uitleg van de verschillen. Ook worden in de bijlage veel details over de verschillen per buurtcombinatie gegeven. Voor de raad en het publiek kan er een versie worden gemaakt die het besluit van het BT beter ondersteunt. Daarnaast is er nog tijd nodig om alle getallen te verifiëren.

Ad 6. Het besluit van het BT op 5 juli 2016 om één grondwaardemethodiek te hanteren voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten te herbevestigen.
In het BT van 5 juli is al aan u voorgelegd of u de WOZ-methode ook van toepassing wil verklaren op bestaande voortdurende erfpachtrechten. Daar is toen een aantal voorbeelden bij gegeven. Een overzicht zoals in de notitie "De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" ontbrak nog.
Het algemene beeld was evenwel dat één grondprijsmethode vanwege de consistentie en uitlegbaarheid de voorkeur had, ook in de wetenschap dat de WOZ-methode waarschijnlijk tot (flink) hogere grondwaardes zou leiden. Nu de verschillen inzichtelijk zijn gemaakt op het niveau van Amsterdam en de stadsdelen, en de raad de afgelopen periode verschillende besluiten over het voortdurende stelsel heeft genomen (bodem canonpercentage 3% en actualisatie grondprijzen) is het verstandig nogmaals expliciet stil te staan bij deze keuze.

In de notitie "De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" zijn de verschillen nader toegelicht, zoals onder ad 5. toegelicht.

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 erfpacht 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 blijft hanteren. Omdat zowel de huidige grondwaarde per buurt als de buurtstraatquote zal worden gepubliceerd zijn de verschillen ook voor iedereen inzichtelijk en roepen daarmee vragen op.

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 van het voortdurende erfpachtstelsel te verhogen waardoor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak 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.

Andere nadelen van het gelijkschakelen van de methode voor wonen is dat bij niet-wonen de methode nog gebaseerd is op actuele marktwaarde en daardoor een prijspeilverschil ontstaat tussen wonen en niet-woon bestemmingen. Dit zal vooral naar voren komen bij bestemmingswijzigingen en deze zullen vooralsnog voornamelijk plaatsvinden bij voortdurende erfpachtrechten (omdat er nog geen of nauwelijks eeuwigdurende rechten zijn). Tenslotte kan het effect van hogere aanbiedingen bij CHET procedures betekenen dat er (weer) meer deskundigen worden gevraagd de canon te bepalen en dat kost de erfpachter geld.

Op 5 juli besloot het BT om voor voortdurend en eeuwigdurende dezelfde WOZ-methode te hanteren voor het bepalen van de grondwaarde. Het grondprijsbeleid wordt op dit moment ook op die wijze uitgewerkt tot een collegevoordracht.

Het advies aan het BT is om vast te houden aan het eerder genomen besluit. Overigens kan het BT er ook voor kiezen om de gelijkschakeling niet op het moment van de Overstapregeling te laten plaatsvinden maar bij het grondprijsbeleid een jaar later. Nadeel daarvan is evenwel dat het grondprijsbeleid hierop nog moet worden toegeschreven en dat de nadelen van de 2-stelsels naast elkaar voorlopig blijven bestaan. Er komt dan een beleid Grondwaardebepaling voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten en een beleid voor voortdurende erfpachtrechten.

Ad 7. Kennis te nemen van de risico's om het beleid "Grondwaardebepaling bestaande rechten" inclusief de lijst met buurtstraatquotes nu vast te stellen:
Het grondprijsbeleid is in hoofdlijnen af en getoetst met de 'gemiddelde erfpachter' als uitgangspunt. We hebben echter geen analyse gemaakt van individuele gevallen en de adviezen van Ortec nog niet verwerkt.
Het op dit moment vaststellen van het beleid voor Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten brengt daardoor een aantal risico's met zich mee. Het is een compleet nieuwe methode die in feite net klaar is. Er is daardoor nog onvoldoende ervaring met de uitkomsten. Om daar ervaring mee op te doen zou het goed zijn eerst "droog" te oefenen door een substantieel aantal individuele gevallen als pilot te nemen.
Op basis van deze gevallen zou het systeem kunnen worden verfijnd en kan de erfpachter goed worden uitgelegd hoe de hoogte van de canon en afkoopsom tot stand komen. Analyse van individuele gevallen geeft inzicht in de "scherpe randjes" en is het mogelijk hier nog een oplossing

voor te verzinnen. Tenslotte zijn er nog aspecten aan de WOZ-methode, zoals het verschil in prijspeil tussen wonen en niet-wonen en de andere wijze van berekenen van de afkoopsom voor niet-wonen, waarvan de financiële consequenties nog niet in beeld zijn

Op het moment dat het beleid is vastgesteld en openbaar is gemaakt zal het lastiger zijn een oplossing voor deze scherpe randjes te implementeren zonder dat het de methode diskwalificeert.

Samengevat zijn de belangrijkste risico's:

a. de prijseffecten zijn nu alleen in beeld voor het gemiddelde van Amsterdam en de stadsdelen, niet voor individuele gevallen. De prijseffecten op individueel niveau kunnen groot zijn en kan een omvangrijk aantal individuele rechten omvatten. Er is nu nog geen inzicht wie en wanneer met welke verschillen zal worden geconfronteerd;
b. hierdoor kunnen individuele erfpachters uitkomsten zien die sterk afwijken van het gemiddelde en waarbij een individuele verklaring over de hoogte van de grondwaarde, canon en afkoopsom niet beschikbaar is. Dit brengt het risico met zich mee dat de grondwaardebepaling bij zowel de overstap als in andere situaties de methode niet eenduidig kan worden wordt uitgelegd aan erfpachters. Dit brengt ook juridische risico's met zich mee, die op dit moment nog niet volledig in beeld zijn;
c. de opmerkingen van Ortec zijn nog niet verwerkt en naar verwachting zal de WOZ-methode door het verwerken van de opmerkingen wel verbeteren. Om deze aanpassingen te verwerken is meer tijd nodig.

Door een substantieel aantal individuele gevallen te analyseren en door tijd te nemen om het Ortec advies uit te werken zou er een beter beeld van de uitkomsten en effecten van de WOZ-methode worden verkregen. Het individueel doorrekenen, analyseren en vervolgens verbeteren van de methode vergt echter tijd.
Daartegenover staat dan sterk afwijkende buurtstraatquotes wel beter uitlegbaar zijn en dat zal helpen de WOZ-methode succesvol te implementeren en uit te leggen aan gemeenteraad en erfpachters.