Gemeente Amsterdam

De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016

Bijlage bij het besluit van het college van B&W nr. ZD2016-009443, d.d. 20 december 2016

1. Samenvatting

Amsterdam heeft op 22 juni 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Eeuwigdurende erfpacht is vooralsnog alleen van toepassing op nieuw in erfpacht uit te geven terreinen. Het college van B&W wil ook de huidige erfpachters de mogelijkheid geven het voortdurende erfpachtcontract om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtcontract. In het kader daarvan, en gezien de discussies die de waardebepaling van de grond al jaren oplevert, heeft het college van B&W er voor gekozen een commissie (de Grondwaardecommissie (GWC)) van drie hoogleraren om advies te vragen.
Dat advies bevestigde dat de residuele methode die Amsterdam tot nu toe hanteert aan te bevelen is om grondwaarden te bepalen. De manier waarop Amsterdam die tot nu toe toepast kan echter voor woningen nog worden geobjectiveerd, generiek en transparanter gemaakt. De wijze van waardebepaling voor woonbestemmingen is op basis van dit advies grondig aangepast. Dit heeft geleid tot een generieke methode van grondwaardebepaling voor woningen. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed zal maatwerk nodig blijven, omdat daar de diversiteit te groot is om een generieke methode te hanteren.

De nieuwe methode voor woningen is een residuele grondwaardebepaling op basis van de marktwaarde in de vorm van de WOZ-waarde met een grondquote per straat gelegen in één buurt (de zogenaamde buurtstraatquote). Hoewel de methode die tot nu toe gehanteerd wordt ook uitging van de residuele methodiek verschillen de methodes aanzienlijk. Voorheen werd de grondwaarde niet per buurtstraat bepaald. In de huidige wijze van grondprijsbepaling wordt de grondwaarde per buurt per m² gebruiksvloeroppervlak voor eengezinswoningen en meergezinswoningen bepaald. In de huidige methode wordt daardoor veel meer uitgegaan van gemiddelden terwijl in de nieuwe methode wordt uitgegaan van het gemiddelde percentage grond per buurtstraat in de marktwaarde. Daarmee is de nieuwe methode veel fijnmaziger geworden en sluit meer aan bij de verschillen in de praktijk.

De nieuwe grondwaardebepaling zal zowel bij wijzigingen in voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten gaan gelden.
In deze notitie wordt ingegaan op de verschillen tussen het Grondprijsbeleid 2016 (de huidige methodiek) en nieuwe WOZ-methodiek voor wonen. Daarbij wordt vergeleken wat het verschil tussen de methodieken is in afkoopsom en canon bij een voortdurend erfpachtrecht. Op die manier ontstaat inzicht in de generieke impact van de beslissing om de methodiek van grondwaardebepaling voor voortdurende erfpacht aan te passen.
Deze notitie geef inzicht over het verschil tussen de huidige en nieuwe methodiek. De verschillen zoals ze in deze notitie worden beschreven geven een generiek en gemiddeld inzicht, de effecten kunnen voor individuele erfpachters afwijken doordat de methodieken een verschillende korrelgrootte kennen.
In het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten", dat tegelijk met deze notitie openbaar is gemaakt, wordt de methodiek beschreven om op basis van de WOZ-waarde de grondwaarde voor wonen te bepalen. Het beleid is nog niet definitief, de buurtstraatquotes kennen nog een bandbreedte. De komende maanden zal de methode en met name de uitkomsten nog nader worden geanalyseerd en dit kan tot aanpassingen leiden. Op basis van de voorlopig vastgestelde rekenwijze wordt in deze notitie een beeld gegeven van de uitkomsten van het nieuwe beleid voor grondwaardebepaling en de verschillen met het huidige beleid.

2. De (nieuwe) WOZ-methode

De methodiek voor het bepalen van de grondwaarde voor woningen is aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van het huidige grondprijsbeleid. Om de grondwaarde te berekenen wordt de WOZ-waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote (het gronddeel van de WOZ). Hier wordt ingegaan op de variabelen die worden gebruikt bij deze methodiek. De methodiek voor het bepalen van de grondwaarde voor 'niet-wonen' blijft maatwerk vanwege de grote diversiteit.

Marktwaarde

Voor de marktwaarde van woningen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waarde aan bezwaar onderhevig is en de waardepeildatum van de marktwaarde altijd één jaar voorafgaand aan de beschikking is, wordt de WOZ-waarde met peildatum van in ieder geval twee jaar eerder gebruikt voor de berekening van de buurtstraatquote. De meeste van de eventuele bezwaarprocedures zijn dan afgerond. Op het moment dat de grondwaarde wordt bepaald ligt het prijspeil van de WOZ minimaal twee jaar vóór het moment van bepaling van de grondwaarde.

Opstalwaarde

De opstalwaarde wordt gelijk gesteld aan de vervangingswaarde en de Grondwaardecommissie heeft geadviseerd de vervangingswaarde te bepalen door de herbouwkosten (optelsom bouwkosten, de sloopkosten en de bijkomende kosten) te berekenen en deze te corrigeren voor ouderdom.
De gemeente heeft de opsteller van de verouderingsfactor om advies gevraagd over toepassing. Hoewel de gemeente tevreden was over de verouderingsfactor bleek de verouderingsfactor niet op die wijze te kunnen worden toegepast en kon ook geen verouderingsfactor worden aangereikt die toepasbaar was in de Amsterdamse situatie. Om die reden heeft de gemeente besloten de verouderingsfactor te laten vervallen, hetgeen gemiddeld genomen tot lagere grondwaardes leidt.

Grondwaarde en afkoopsom/canon

De grondwaarde is voor zoveel mogelijk woningen aan de hand van de WOZ-waarde en de herbouwkosten bepaald. Om toch voor nagenoeg alle woningen objectief de grondwaarde te kunnen berekenen is er voor gekozen de grondquote van woningen in een buurtstraat te middelen; de zogenaamde buurtstraatquote oftewel het gronddeel van de WOZ. Door deze buurtstraatquote vervolgens te gebruiken bij de berekening van de grondwaarde van iedere woning in de buurtstraat kan voor nagenoeg alle woningen op erfpacht in Amsterdam een grondwaarde worden bepaald.
De grondwaarde wordt vervolgens nog gecorrigeerd met de depreciatiefactor. De depreciatie is 10%. Deze depreciatie wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie en een erfpachter in feite geen reëel alternatief heeft dan voortzetting van het contract. Daarnaast corrigeert de depreciatie het verschil tussen grond in vol eigendom en grond in erfpacht.
Depreciatie wordt in het huidige grondprijsbeleid ook nog toegepast om te compenseren voor sloopkosten (15% extra depreciatie). De sloopkosten zijn in de WOZ-methode opgenomen in de herbouwkosten.
De gedeprecieerde grondwaarde noemen we de erfpachtgrondwaarde. Deze erfpachtgrondwaarde is de grondslag voor het bepalen van de canon. De afkoopsom wordt bepaald door de canoninkomsten netto contant te maken. In het geval van een voortdurend recht van erfpacht wordt de canon voor 50 jaar netto contant gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de wijze van indexeren en de halfjaarlijkse betalingen.

3. Het (huidige) grondprijsbeleid

Als onderdeel van de Grondprijzenbrief stelt de gemeenteraad een grondprijslijst voor bestaande voortdurende erfpachtrechten vast. De laatste grondprijslijst is op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze grondprijslijst wordt gebruikt bij het bepalen van de erfpachtgrondwaarde van woningen in het erfpachtbeheer, onder andere bij het opstellen van een gemeentelijke aanbieding bij einde tijdvak van een voortdurend recht van erfpacht.

Marktwaarde

De marktwaardebepaling vindt plaats door analyse van de woningprijzen in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van vraagprijzen en transactiegegevens de gemiddelde marktwaarde per m² gebruiksvloeroppervlak in een buurt of buurtcombinatie bepaald. Vraagprijzen worden gecorrigeerd voor het in de desbetreffende buurt waargenomen verschil tussen vraagprijzen en gerealiseerde prijzen.
In een aantal buurten zijn er te weinig waarnemingen of liggen de waargenomen prijzen te ver uit elkaar om betrouwbaar een marktwaarde te kunnen bepalen. Deze buurten zijn in de grondprijslijst op "maatwerk" gezet. Dat betekent dat wanneer de marktwaarde nodig is van een woning in zo'n buurt een adviseur van Grond & Ontwikkeling deze bepaalt aan de hand van de beschikbare referenties, dus vergelijkbare panden.
Er wordt per buurt één gemiddelde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak bepaald voor eengezinswoningen en één gemiddelde marktwaarde per m² gebruiksoppervlak voor meergezinswoningen. Bij de marktwaardebepaling wordt geen rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning binnen de buurt of binnen het bouwblok. Soms wordt gedifferentieerd naar straten als het buurtgemiddelde afwijkt van specifieke straten.
In de grondprijslijst, welke op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, is voor 80% van de meergezinswoningen en voor 48% van de eengezinswoningen op erfpacht de marktwaarde (en daarmee de grondprijs) gegeven. Het overige wordt middels maatwerk bepaald.

Opstalwaarde

De opstalwaarde van bestaande erfpachtrechten wordt in het grondprijsbeleid gelijk gesteld aan de nieuwbouw stichtingskosten van de opstal. In het Grondprijsbeleid 2016 worden hiervoor twee referenties gehanteerd: grondgebonden rijtjeswoningen (2,5 laags met plat dak met een woninggrootte van 115m² gebruiksoppervlak) en portiek ontsloten meergezinswoningen (5 tot 7 lagen en een woninggrootte van 90m² gebruiksoppervlak). Van deze referenties is uitgerekend wat het kost om deze in een nieuwbouwsituatie te realiseren, volgens de huidige regelgeving en kwaliteit.
De stichtingskosten zijn gedeeltelijk gecorreleerd met de marktwaarde, onder de veronderstelling dat een duurdere woning relatief hogere stichtingskosten kent. Dat wil zeggen dat de marktwaarde ook voor een deel de stichtingskosten bepaalt.

Grondwaarde en afkoopsom/canon
De residuele grondwaarde per buurt is het verschil tussen de marktwaarde per buurt en de opstalwaarde (welke dus gelijk is aan de stichtingskosten). Deze grondwaarde wordt gecorrigeerd voor de BTW, omdat er wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond. De gemeente deprecieert de grondwaarde met 25%. 15% is bedoeld als fictieve compensatie voor het feit dat de opstallen geen nieuwbouwkwaliteit kennen. De gedachte achter de depreciatiefactor is dat, wil men nieuwbouwkwaliteit realiseren, sloop noodzakelijk is. 10% is omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie en een erfpachter in feite geen reëel alternatief heeft dan voortzetting van het contract.

Bij einde van het tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht worden aan de erfpachters van een voortdurende erfpachtrecht de "Algemene Bepalingen 2000" aangezegd. Voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000, of erfpachtrechten die de Algemene Bepalingen 2000 in hun nieuwe tijdvak zullen krijgen, is het canonpercentage momenteel 0,81%. Het college heeft 27 september besloten dat vanaf 1 juli 2017 het minimale canonpercentage 3% zijn zoals er ook voor nieuwe uitgiften in voortdurende erfpacht een ondergrens van .

De afkoopsom voor 50 jaar is gelijk gesteld aan de berekende erfpachtgrondwaarde omdat deze is gebaseerd op voornamelijk (vraag- en transactie-) referenties van woningen op erfpacht, al dan niet met afgekochte canon.

4. Verschillen tussen de methodieken

Het verschil tussen de methodieken van erfpachtgrondwaardebepaling (de grondwaarde na depreciatie) wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van de marktwaarde, de opstalwaarde en het verschil in canon of afkoopsom voor *een voortdurend erfpachtrecht*. Op deze manier wordt puur het effect van de twee verschillende methodieken van grondwaardebepaling vergeleken . Het verschil tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel zijn voor de canon en afkoopsom, weergegeven.
De vergelijking van de methodieken is enkel gemaakt op basis van woningen waarvoor de marktwaarde, opstalwaarde en grondwaarde in beide methodieken bepaald kon worden. In het Grondprijsbeleid is voor circa 80% van de meergezinswoningen en 48% van de eengezinswoningen op erfpacht een grondwaarde gegeven. Dit geldt voor 117.790 meergezinswoningen op een totaal van 156.010 meergezinswoningen die in Amsterdam op erfpacht staan en voor 15.152 eengezinswoningen op een totaal van 35.000 eengezinswoningen die in Amsterdam op erfpacht staan.

Marktwaarde
De marktwaarde verschilt tussen de twee methodieken door een aantal factoren. In onderstaande tabel worden de belangrijkste verschillen weergegeven.

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ marktwaarde wonen o.b.v. vraag- en transactieprijzen	▪ marktwaarde op basis van WOZ-waarde
▪ prijspeil ligt drie tot zes maanden terug	▪ prijspeil is 1 januari min 2 jaar (in 2017 ligt dit eenmalig op drie jaar)
	▪ per object
▪ gemiddeld per buurt of buurtcombinatie	▪ de onbezwaarde WOZ wordt gebruikt, die jaarlijks wordt bepaald.
▪ marktwaarde wordt eens in het jaar of halfjaar vastgesteld op basis van marktgegevens van circa 3 maanden oud	▪ marktwaarde met fictie eigen grond
▪ marktwaarde met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	

Algemeen kan worden gesteld dat de WOZ-methode meer recht doet aan de individuele kenmerken van de locatie en de woning. De peildatum verschilt daarentegen op dit moment meer dan twee jaar ten opzichte van het huidige Grondprijsbeleid. De WOZ heeft in 2017 waardepeildatum 1 januari 2014 en het Grondprijsbeleid 2016 heeft waardepeildatum 1 april 2016. Het gevolg van het achterlopen op de marktontwikkeling betekent dat in een opgaande markt een lagere marktwaarde wordt gehanteerd bij de grondwaardebepaling en in een neergaande markt met een hogere marktwaarde wordt gerekend. De WOZ-methode geeft exacter de locatiewaarde weer maar is minder actueel op het moment van grondwaardebepaling. In onderstaande tabel is het gemiddelde verschil in marktwaarde per stadsdeel weergegeven.

Tabel Gemiddelde marktwaarde op basis van de WOZ 2015 (peildatum 2014) en het Grondprijsbeleid 2016

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	WOZ methode gemiddeld per woning	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per woning	WOZ methode gemiddeld per m²	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per m²	WOZ methode gemiddeld per woning	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per woning	WOZ methode gemiddeld per m²	Marktwaarde GPB2016 gemiddeld per m²
Centrum	-	-	-	-	286.000	358.500	4.000	5.000
West	-	-	-	-	212.000	263.000	3.500	4.000
Nieuw West	244.500	247.500	2.500	2.500	181.500	207.000	2.000	2.500
Zuid	-	-	-	-	314.500	391.500	4.000	4.500
Oost	461.000	496.500	3.500	3.500	241.000	298.500	3.000	4.000
Noord	168.000	194.000	2.500	3.000	146.000	171.500	2.000	2.500
Zuidoost	200.000	205.500	2.000	2.000	130.500	150.500	1.500	2.000
Amsterdam	266.000	278.500	2.500	2.500	224.000	274.000	3.000	3.500

De WOZ-waarde ligt aanmerkelijk lager dan de marktwaarde waarvan in het Grondprijsbeleid 2016 wordt uitgegaan. Bij meergezinswoningen is dit voornamelijk te verklaren door de marktontwikkeling tussen het prijspeil van de WOZ (2014) en het moment waarop de marktwaarde in het Grondprijsbeleid 2016 is bepaald (1 april 2016). Deze ontwikkeling was ongeveer 20%. De duurdere stadsdelen (Centrum, West, Zuid en Oost) kennen een grotere marktontwikkeling in deze periode dan de andere stadsdelen. Bij een gelijk prijspeil is de marktwaarde op basis van het Grondprijsbeleid en de WOZ nagenoeg gelijk.
Bij eengezinswoningen is de verklaring iets anders. De marktwaardeontwikkeling in de periode tussen de peildata is circa 10% maar omdat de WOZ-waardering gemiddeld (op gelijke peildata) hoger is, is het verschil tussen de WOZ met prijspeildatum 2014 en het Grondprijsbeleid 2016 (met waardepeildatum 1 april 2016) slechts ongeveer 4%. Gemiddeld per woning en per m² wijken de getallen iets af omdat de waardeontwikkeling van de grotere woningen iets minder is dan de waardeontwikkeling van de kleinere woningen.

De gemiddelden van Amsterdam of van een stadsdeel zeggen uiteraard weinig over het verschil op individueel of buurtniveau. De individuele afwijkingen tussen de WOZ-waarde en marktwaarde volgens het Grondprijsbeleid kunnen groot zijn, zowel naar boven als naar beneden. Het komt voor dat de WOZ-waarde maar 1/10de is van de marktwaarde in het Grondprijsbeleid maar ook dat de WOZ-waarde bijna drie keer zo hoog is. Voor 72% van de meergezinswoningen op erfpacht en 24% van de eengezinswoningen wijkt de WOZ-waarde meer dan 10% in positieve en negatieve zin af van de marktwaarde in het Grondprijsbeleid. Dit heeft te maken met het verschil in korrelgrootte tussen beide methodieken. De marktwaarde wordt in het Grondprijsbeleid per buurt bepaald en is dus een gemiddelde van de buurt. De WOZ-waardering vindt per object plaats en is daarmee preciezer.

Opstalwaarde

De opstalwaarde verschilt in beide methodieken ook om een aantal redenen. In de tabel hieronder worden deze aspecten beknopt weergegeven:

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ opstalwaarde is nieuwbouw stichtingskosten	▪ opstalwaarde is herbouwkosten
▪ fundering onderdeel van de herbouwwaarde	▪ fundering geen onderdeel van de herbouwwaarde
▪ sloop geen onderdeel van de herbouwwaarde	▪ sloopkosten onderdeel van de herbouwwaarde
▪ één referentie voor eengezinswoning en één referentie voor meergezinswoning	▪ diverse referenties voor de herbouwkosten
▪ alle woningen gelijke stichtingskosten per m²	▪ herbouwkosten afhankelijk van woninggrootte

In de WOZ-database zijn referenties opgenomen van verschillende bouwvormen, die zijn gekoppeld aan ieder afzonderlijk object. Dat maakt het mogelijk om veel meer referenties te onderscheiden dan in het Grondprijsbeleid, waardoor nauwkeuriger aangesloten kan worden op de werkelijke situatie. Daarnaast is het advies van de Grondwaardecommissie aanleiding geweest om voortaan de herbouwkosten te hanteren en niet meer de nieuwbouwkosten. De herbouwkosten zijn de kosten om het gebouw te herbouwen, bijvoorbeeld na het vergaan van de bebouwing door een brand. Sloopkosten zijn daarom wel opgenomen in de herbouwkosten en de funderingskosten niet, onder de aanname dat deze hergebruikt kan worden.

Tabel Gemiddelde opstalwaarde op basis van de WOZ methode en het Grondprijsbeleid 2016

locatie	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
	Opstalwaarde WOZ methode	Opstalwaarde GPB2016	Opstalwaarde WOZ methode	Opstalwaarde GPB2016	Opstalwaarde WOZ methode	Opstalwaarde GPB2016	Opstalwaarde WOZ methode	Opstalwaarde GPB2016
	gemiddeld per woning		gemiddeld per m²		gemiddeld per woning		gemiddeld per m²	
Centrum	-	-	-	-	161.500	188.500	2.325	2.650
West	-	-	-	-	141.000	157.500	2.250	2.500
Nieuw West	157.500	173.500	1.500	1.650	162.000	179.000	2.100	2.175
Zuid	-	-	-	-	170.000	211.500	2.150	2.600
Oost	198.500	255.500	1.425	1.825	169.000	192.000	2.150	2.425
Noord	124.500	113.500	1.925	1.750	137.500	150.500	2.100	2.000
Zuidoost	151.000	163.500	1.475	1.600	124.500	134.500	2.100	1.750
Amsterdam	161.000	182.000	1.525	1.675	154.000	176.500	2.175	2.350

In de WOZ-methode is de opstalwaarde gemiddeld genomen lager. Dit komt omdat er bij de WOZ-methode rekening wordt gehouden met de bouwvorm en woninggrootte. In het Grondprijsbeleid is er één referentie voor eengezinswoningen en één referentie voor meergezinswoningen en heeft de woninggrootte geen invloed op de opstalwaarde per m².

In Noord valt de opstalwaarde bij eengezinswoningen in de WOZ-methodiek juist hoger uit. Dit kan worden verklaard omdat er bij de WOZ-methode rekening wordt gehouden met de grootte van de woningen. De eengezinswoningen in Noord zijn gemiddeld klein. In stadsdeel Oost werkt dit juist de andere kant op. De eengezinswoningen in Oost zijn gemiddeld groot. Ook hier leidt de WOZ-methode dus tot preciezere grondwaardebepaling.

Grondwaarde en afkoopsom/canon

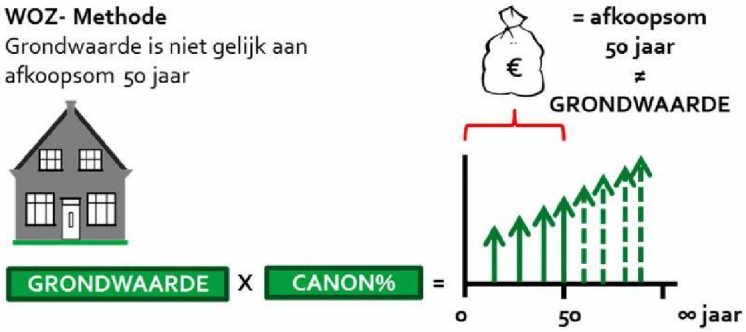
Ook de grondwaarde is in beide methodieken niet direct met elkaar te vergelijken. Hoewel in beide methodieken de grondwaarde de basis is om de canon te bepalen, verschilt de afkoopsomberekening tussen de methoden. Bij de WOZ-methode valt de afkoopsom voor een periode van 50 jaar lager uit dan de erfpachtgrondwaarde. In het Grondprijsbeleid 2016 zijn de erfpachtgrondwaarde en de afkoopsom voor 50 jaar aan elkaar gelijk gesteld. In het overzicht hieronder staan de belangrijkste verschillen tussen de grondwaarde in het Grondprijsbeleid 2016 en de erfpachtgrondwaarde op basis van de WOZ-methode:

Verschillen in grondwaardebepaling

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ grondwaarde bouwrijpe grond	▪ grondwaarde bebouwde grond
▪ BTW correctie	▪ geen BTW correctie
▪ depreciatie 25%	▪ depreciatie 10% (verschil van 15% zit in herbouwkosten)
▪ afkoopsom gelijk aan grondwaarde	▪ afkoopsom = netto contante waarde van de canonverplichtingen
▪ grofmazige berekening voor buurten	▪ fijnmazige berekening per buurtstraat
▪ beperkt aantal waarnemingen (te koop staande woningen)	▪ veel meer waarnemingen (alle woningen waarvan de herbouwwaarde is bepaald)
▪ minimale grondprijs € 177 per m²	▪ minimale grondprijs 5% van WOZ
▪ canon is % van de grondwaarde/afkoopsom	▪ canon is % van de grondwaarde

De eerste twee punten verdienen een toelichting. In het huidige Grondprijsbeleid wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond en daarom wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor de BTW. Bouwrijpe grond is onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een *residuele* berekening van de waarde van bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs *verlaagd* wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt zoals andere producten en diensten). In de WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de waarde van bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar van overdrachtsbelasting.

Een ander belangrijk verschil is dat bij de WOZ-methode de afkoopsom wordt berekend op basis van de netto contante waarde van de canoninkomsten. Om een goede vergelijking te maken tussen de twee systemen moeten appels met appels worden vergeleken en daarom wordt de canon met de canon vergeleken en de afkoopsom met de afkoopsom zoals die zouden zijn onder de Algemene Bepalingen 2000.



NB De afkoopsom op basis van de WOZ-methode is voor eeuwigdurende erfpacht wel gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Om de erfpachtgrondwaarde op basis van de WOZ-methode om te zetten naar een afkoopsom wordt deze eerst gecorrigeerd met de depreciatie van 10%. Daarna wordt de canon bepaald op basis van het canonpercentage van de laatste Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. In 2017 is dat de AB2000 en het canonpercentage is vanaf juli 2017 3%. Dit canonpercentage geldt voor voortdurende rechten met de Algemene Bepalingen 2000 of voor rechten die bij einde tijdvak de Algemene Bepalingen 2000 krijgen. Het staat los van de methodiek van grondwaardebepaling. Deze canon wordt vervolgens netto contant gemaakt conform de afkoopinstructie op basis van de verwachte inflatie en discontovoet zoals deze zijn berekend in de formule om het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Er wordt daarbij gematigde inflatie van 1% gehanteerd en een disconteringsvoet van 4,5%. Bij het Grondprijsbeleid 2016 wordt de canon niet netto contant gemaakt om de afkoopsom te berekenen omdat onderdeel van de methode is dat de grondwaarde gelijk is aan de afkoopsom voor 50 jaar.

In onderstaand overzicht worden de gemiddelden per woning per stadsdeel gegeven in stappen van grondwaarde, naar erfpachtgrondwaarde (naar canon, naar afkoopsom. De afkoopsom voor 50 jaar is 72,5% van de erfpachtgrondwaarde.

Tabel van Grondwaarde, naar erfpachtgrondwaarde, naar canon, naar afkoopsom volgens de WOZ-methode

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	Grondwaarde WOZ methode	Erfpacht-grondwaarde	canon o.b.v. 3%	Afkoopsom 50 jaar obv d=4,5%	Grondwaarde WOZ methode	Erfpacht-grondwaarde	canon o.b.v. 3%	Afkoopsom 50 jaar obv d=4,5%
Centrum	452.000	407.000	12.200	295.000	122.500	110.000	3.300	80.000
West	201.000	181.000	5.425	131.000	67.500	61.000	1.825	44.000
Nieuw West	95.500	86.000	2.575	62.000	21.000	18.500	550	13.500
Zuid	580.000	522.000	15.675	378.500	118.500	106.500	3.200	77.000
Oost	262.000	236.000	7.075	171.000	73.000	66.000	1.975	47.500
Noord	80.500	72.500	2.175	52.500	15.500	14.000	425	10.000
Zuidoost	49.500	44.500	1.325	32.000	6.500	6.000	175	4.500
Amsterdam	134.000	120.500	3.625	87.500	69.000	62.000	1.875	45.000

Op dezelfde manier kunnen ook de canon en de afkoopsom worden berekend op basis van het Grondprijsbeleid 2016. In onderstaande tabel worden deze stappen doorlopen.

Tabel van Grondwaarde, naar erfpachtgrondwaarde, naar canon, naar afkoopsom volgens het Grondprijsbeleid 2016

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	Grondwaarde GPB2016 incl. BTW	Grondwaarde GPB2016 excl. BTW	Erfpacht-grondwaarde =afkoopsom	canon o.b.v. 3%	Grondwaarde GPB2016 incl. BTW	Grondwaarde GPB2016 excl. BTW	Erfpacht-grondwaarde =afkoopsom	canon o.b.v. 3%
Centrum	-	-	-	-	169.500	140.500	105.000	3.150
West	-	-	-	-	105.500	87.500	65.500	1.975
Nieuw West	74.000	61.500	46.000	1.375	30.000	24.500	18.500	550
Zuid	-	-	-	-	179.000	148.000	111.000	3.325
Oost	237.500	196.000	147.000	4.425	106.500	88.000	66.000	1.975
Noord	80.500	66.500	50.000	1.500	21.000	17.500	13.000	400
Zuidoost	41.500	34.500	25.500	775	17.000	14.000	10.500	325
Amsterdam	95.500	79.000	59.000	1.775	97.500	81.000	60.500	1.825

In het Grondprijsbeleid 2016 is lang niet voor alle woningen de erfpachtgrondwaarde bepaald. Een vergelijking tussen de methodieken is alleen mogelijk als voor de woningen waar op beide methodieken een grondwaarde, canon en afkoopsom bepaald kan worden. Hieronder worden de canon en afkoopsom voor een voortdurend erfpachtrecht volgens beide methodieken met elkaar vergeleken.

Vergelijking van de canon

In het Grondprijsbeleid 2016 is de canon een percentage van de afkoopsom omdat de afkoopsom gelijk gesteld is aan de grondwaarde. In de WOZ-methode is de canon een percentage van de erfpachtgrondwaarde. Daardoor is de canon voor *voortdurende* erfpachtrechten bij de WOZ-methode hoger. In onderstaande tabel staat de canon voor beide methodieken berekend.

Tabel canon gemiddeld per woning

	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen	
locatie	canon WOZ methode gemiddeld per woning	canon GPB2016 gemiddeld per woning	canon WOZ methode gemiddeld per woning	canon GPB2016 gemiddeld per woning
Centrum	-	-	3.375	3.150
West	-	-	1.925	1.975
Nieuw West	2.350	1.375	575	550
Zuid	-	-	3.875	3.325
Oost	6.950	4.425	1.950	1.975
Noord	1.175	1.500	225	400
Zuidoost	1.325	775	175	325
Amsterdam	2.800	1.775	1.900	1.825

Let op: Gemiddelden zeggen maar weinig over individuele erfpachtrechten. Op individueel niveau kunnen de verschillen aanmerkelijk anders liggen.

De canon voor *eeuwigdurende* erfpacht valt overigens lager uit omdat het canonpercentage op basis van de AB2016 nu 2,39% bedraagt. Dat betekent dat de canons voor eeuwigdurende erfpacht 20% lager zullen zijn. Het is goed uit te leggen dat de canon voor een erfpachtrecht met de Algemene Bepalingen 2000 hoger uitvalt dan de canon van erfpachtrecht met de Algemene Bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht. De canon onder de AB2000 wordt gematigd geïndexeerd waardoor de canon hoger begint maar desondanks over de lange termijn bezien voordeliger kan zijn voor de erfpachter. Voor eengezinswoningen zal de canon van eeuwigdurende erfpacht hoger uitkomen dan de canon op basis van het Grondprijsbeleid 2016.

Vergelijking afkoopsom 50 jaar

Bij de vergelijking van de methodieken is nog een ander aspect van belang: het wijzigen van de afkoopinstructie. Op basis van de nieuwe afkoopinstructie wordt de afkoopsom bepaald door de netto contante waarde van de canon uit te rekenen. In het Grondprijsbeleid 2016 wordt de

afkoopsom gelijk gesteld aan de erfpachtgrondwaarde. Met de nieuwe afkoopinstructie valt de afkoopsom lager uit dan de erfpachtgrondwaarde; op basis van de actuele parameters (disconteringsvoet van 4,5%) is de afkoopsom voor 50 jaar 58% van de erfpachtgrondwaarde. Bij deze berekening is rekening gehouden met de gematigde indexering welke in de AB2000 is vastgelegd.

Tabel Afkoopsommen gemiddeld per woning en per m²

	Eengezinswoningen				Meergezinswoningen			
locatie	Afkoopsom WOZ methode gemiddeld per woning	Afkoopsom GPB2016 gemiddeld per woning	Afkoopsom WOZ methode per m²	Afkoopsom GPB2016 per m²	Afkoopsom WOZ methode gemiddeld per woning	Afkoopsom GPB2016 gemiddeld per woning	Afkoopsom WOZ methode per m²	Afkoopsom GPB2016 per m²
Centrum	-	-	-	-	81.500	105.000	1.175	1.975
West	-	-	-	-	46.500	65.500	725	1.375
Nieuw West	56.500	46.000	525	575	14.000	18.500	150	275
Zuid	-	-	-	-	94.000	111.000	1.125	1.775
Oost	168.000	147.000	1.200	1.425	47.000	66.000	575	1.150
Noord	28.000	50.000	425	1.025	5.500	13.000	75	225
Zuidoost	31.500	25.500	300	325	4.500	10.500	50	175
Amsterdam	67.500	59.000	575	675	46.000	60.500	600	1.075

Er ontstaat een verschil tussen de verhoudingen per woning en per m² omdat bij de gemiddelden per woning de woningen met een hogere grondwaarde (door locatie of grootte van de woningen) zwaarder meewegen dan de andere woningen.

Hoewel de opstalwaarde en de afslagen (BTW en depreciatie) aanmerkelijk hoger zijn in het Grondprijsbeleid 2016 dan bij de WOZ-methode, komt de afkoopsom bij meergezinswoningen in het Grondprijsbeleid 2016 gemiddeld genomen toch hoger uit. Dit komt voornamelijk door twee belangrijke verschillen; de woningwaardeontwikkeling tussen 2014 en 2016 en de afkoopsom die gelijk wordt gesteld aan de grondwaarde. Bij eengezinswoningen ontstaat dit beeld niet omdat de woningwaardeontwikkeling tussen 2014 en 2016 minder is toegenomen in vergelijking met meergezinswoningen om de opstalwaarde en afslagen in het Grondprijsbeleid te "compenseren".

Resumerend

Door het verschil in prijspeil zijn de verschillen tussen de twee methodieken gemiddeld genomen relatief klein bij meergezinswoningen voor wat betreft de canon. De afkoopsom komt wel lager uit bij de WOZ-methode. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een andere manier van het berekenen van de afkoopsom. Bij eengezinswoningen komt de WOZ-methode hoger uit. De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

- Het verschil in prijspeil. Doordat de WOZ-methodiek uitgaat van de waarde op een prijspeil dat circa 2 jaar eerder ligt dan het prijspeil van het Grondprijsbeleid 2016 ontstaat er een verschil door de waardeontwikkeling in deze periode. Op dit moment heeft dit een drukkend effect op de uitkomsten van de WOZ-methode.
- Het verschil in prijspeil pakt voor de verschillende buurten in Amsterdam anders uit omdat de marktontwikkeling over de stad en voor eengezins- en meergezinswoningen niet gelijk is verdeeld.
- De opstalwaarde. Bij de WOZ-methodiek wordt veel meer onderscheid gemaakt in de opstalwaarde naar bouwvorm en woninggrootte. De methode doet daarmee veel meer recht aan de werkelijke bouwvorm.
- De afslagen. In het Grondprijsbeleid wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor (fictieve) BTW en gedeprecieerd met 25% wegens bestaande erfpacht en fictieve sloop.

- De wijze waarop de afkoopsom wordt bepaald. Doordat bij de WOZ-methode wordt uitgegaan van de netto contante waarde van een canon is de afkoopsom voor 50 jaar met een gematigd geïndexeerde canon veel lager dan de erfpachtgrondwaarde.

Uiteindelijk leiden deze verschillen voor de gemiddelde eengezinswoning tot een hogere canon en afkoopsom terwijl bij de gemiddelde meergezinswoning de canon nauwelijks hoger uitkomt en de afkoopsom komt bij de WOZ-methodiek veel lager uit. Dit komt door het verschil in berekenen van de afkoopsom. Deze conclusies zijn alleen gebaseerd op de woningen waarvoor op beide methodieken de grondwaarde gegeven is. Vooral het Grondprijsbeleid 2016 kent veel maatwerk (circa 20% van de meergezinswoningen en 50% van de eengezinswoningen op erfpacht).