Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan -

Datum 21 mei 2014
Kenmerk -
Onderwerp Opdrachtformulering nieuwe systematiek grondprijsbepaling bij bestaande erfpacht

---

Aanleiding
Lange tijd waren in Amsterdam de grondprijzen voor bestaande woningen gebaseerd op de grondprijzen voor bouwrijpe grond ten behoeve van nieuwbouwwoningen. Er is echter wel het een en ander aan te merken op de gelijkschakeling van de grondwaarde van oudbouw en nieuwbouw, zowel wat de marktwaarde als de stichtingskosten betreft. Dit kwam recent weer naar voren in het interim advies van de (emritus) hoogleraren Frijns, [redacted] en [redacted] "De bepaling van de grondwaarde van Amsterdamse woningen op bestaande erfpacht". Dit advies is opgesteld in het kader van de vernieuwingsvoorstellen voor erfpacht van het vorige college.

Het advies van de hoogleraren gaat niet alleen in op de vernieuwingsvoorstellen van het college maar ook op de wijze van grondwaardebepaling in het huidige stelsel door de gemeente en deskundigen. Eigenlijk is de deelconclusie van de hoogleraren omtrent de taxatie van deze grondwaarde eenvoudig: de gemeente doet dat niet goed. Wij nemen ons deze kritiek ter harte en zien het advies als aanleiding om te komen tot voorstellen voor een andere wijze van grondprijsbepaling bij bestaande rechten woningbouw. Dit in het kader van de voorbereiding van de Grondprijzenbrief 2015.

Het rapport over de bepaling van de grondwaarde
De voornaamste aanbevelingen ten aanzien van de bepaling van de grondwaarde (de basis voor de canon) zijn:

- De commissie heeft een voorkeur voor een systeem waarbij de canon wordt gebaseerd op een residuele grondwaarde per buurt.
- Om willekeur te voorkomen, dient deze residuele grondwaarde te worden vastgesteld door een gezaghebbend onafhankelijke instantie.
- De marktwaarde dient daarbij worden gebaseerd op basis van recent gerealiseerde transacties.
- De stichtingskosten dienen te worden gebaseerd op de herbouwwaarde, en niet op de nieuwbouwwaarde.
- Daarbij merken de hoogleraren op dat depreciaties (die door zowel gemeente zelf als door externe deskundigen worden gebruikt) zeer dun onderbouwd zijn, anders dan de BTW-verrekening.

Deze aanbevelingen staan in feite los van het feit of erfpacht voortdurend dan wel eeuwigdurend is/wordt. Het is noodzakelijk de wijze van grondwaardebepaling te verbeteren

zodat de grondwaarde beter kan worden uitgelegd aan erfpachters en de toets van deskundigen kan doorstaan.

Vertaling naar grondwaardebepaling
Vier hoofdelementen vormen de basis voor de modernisering van de grondprijsbepaling bij bestaande rechten woningbouw:

1. Uitsluiten van willekeur
2. De marktwaardebepaling
3. De herbouwwaardebepaling
4. Afslagen en depreciaties

Hieronder worden de vier onderdelen kort en op hoofdlijnen uitgelegd, en wordt besproken wat er moet worden onderzocht en besloten, om tot een nieuwe manier van grondwaardebepaling te komen voor bestaande erfpachtrechten.

Ad 1) Uitsluiten van willekeur
De willekeur (of het vermoeden ervan) ontstaat nu door het feit dat gemeente de grond taxeert en op basis hiervan de erfpachter een aanbod doet bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak (CHET). Vervolgens hebben erfpachters de mogelijkheid het aanbod van de gemeente te verwerpen en te kiezen voor een commissie van drie taxateurs (deze procedure is vastgelegd in de Algemene Bepalingen en daarmee een contractsverplichting, de gemeente kan deze procedure niet eenzijdig aanpassen als zij dit al zou willen). Deze taxateurs kunnen vervolgens een geheel andere manier van waardebepaling hanteren, die vervolgens dikwijls tot lagere canons leidt. Bovendien kunnen erfpachters vaak verschillende taxateurs kiezen, en verschillende taxateurs komen tot verschillende canons. Hoewel de gemeente per buurt een gelijke canon per m² hanteert komen er in de praktijk dus na de CHET-procedure heel veel verschillende canonhoogte voor bij gelijke woningen.

De hoogleraren stellen voor dit probleem op te lossen door per buurt de grondprijs/canon te laten vaststellen door een externe commissie volgens een juridisch houdbare methode. Daartegen zouden erfpachters, in een nieuw stelsel, dan niet meer kunnen verwerpen (mogelijkheid van het instellen van een commissie van deskundigen vervalt).

Vooruitlopend op besluitvorming over een nieuw erfpachtstelsel,, is het noodzakelijk het gemeentelijk systeem van grondwaardebepaling zodanig aan te passen, dat deze op alle onderdelen voldoet aan de grondwaardebepaling zoals die op aanwijzing van de drie hoogleraren zou moeten worden gedaan. De gemeente wordt onnodig in verlegenheid gebracht wanneer zij grondwaarde voor bestaand erfpacht niet conform het advies van de hoogleraren blijft waarderen..

Ad 2) De marktwaardebepaling

Marktwaardebepaling van bestaande woningen kan op verschillende manieren. Daarbij spelen twee keuzes een essentiële rol: (1) het abstractieniveau, en (2) de gebruikte brondata.

Ad 1: De keuze voor het abstractieniveau beweegt zich tussen twee extremen: statistische waardebepaling op gebiedsniveau versus makelaarsachtige waardebepaling op woningniveau.
Ad 2: De brondata is een keuze uit: slechts transactiegegevens, en transactieprijzen plus gecorrigeerde verkoopprijzen.

De eerste taak is om de voor- en nadelen van enkele opties te onderzoeken, vervolgens dient de beste methode te worden uitgewerkt. De opties:

- Onze huidige methode (statistische waardebepaling op gebiedsniveau in combinatie met 'transactieprijzen + gecorrigeerde nieuwbouwprijzen')
- Fijnmaziger varianten, waarin het gebiedsniveau wordt gevarieerd (bijvoorbeeld gebruik makend van meer verschillende woningtypen en bouwperiodes / woninggrootte / rekening houdend met de erfpachtsituatie van referentiewoningen).
- Idem, maar met gebruikmaking van alleen transactieprijzen.
- de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is voor Bureau Erfpacht een "externe bron" waar al een bezwaarprocedure op mogelijk is

Actie:

- *Kijken welke info beschikbaar is en of dat te koppelen is aan de te koop staande woningen.*
- *Als we de WOZ waarde willen gebruiken, Regie & Advies overleg met de belastingdienst.*
- *Uren R&A contacten met Belastingdienst, mogen we hun gegevens gebruiken? Beoordelen bruikbaarheid WOZ waarde. Uitzoeken of de kadastergegevens bruikbaar zijn. De resulterende grondwaarde vergelijken met de grondwaarde bij de huidige methode.*

Ad 3) De herbouwwaardebepaling
Ook binnen de keuze voor stichtingskostenbepaling via de herbouwwaardemethode zijn verschillende keuzes mogelijk: van heel gedetailleerd en grofmazig met algemene referenties. Het beweegt zich tussen de nieuwbouwwaarde van een nieuwe woning (dat is het huidige beleid) of van de herbouwwaarde van de werkelijke opstal (inclusief sloopkosten). Ook hier de voor- en nadelen van enkele opties onderzoeken (is al een aanzet voor gedaan, zie bijlage 1):

- Uit blijven gaan van de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen.
- Uitgaan van een gemiddelde referentie per 'bouwperiode' of buurtcombinatie
- Uitgaan van een uitputtende lijst woningreferenties om uit te kiezen
- maatwerk per geval.

Daarbij is de vraag of we uitgaan van de huidige staat van de woning (ook bij verwaarloosd onderhoud) of dat we uitgaan van een bepaald kwaliteitsniveau. Behalve de voor- en nadelen van de verschillende manieren van herbouwwaardebepaling te onderzoeken,

is het vanwege de tijd ook raadzaam om alvast de volgende vragen te beantwoorden, zodat :

- Is bij verwaarlozing de marktwaarde navenant lager als de herbouwwaarde?
- Welk type woningen staan in welk gebied van de stad (voor gebied kun je ook lezen: bouwperiode);
- In hoeverre wijken deze verschillende referenties af van de nieuwbouwreferenties die we nu hanteren?

Actie:

- *BE moet gegevens aanleveren van de woningen die aan het einde van het tijdvak zitten.*
- *R&A stichtingskostenadviseurs moeten bekijken wat dan de herbouwkosten ongeveer zijn. En welke referenties daarbij het beste passen.*

Ad 4) Afslagen en depreciaties
Hierover moet het OGA een standpunt innemen.

- BTW: In de huidige methode wordt van de grondwaarde, analoog aan de situatie bij nieuwbouw, 21 procent BTW afgetrokken. Bij verlenging bestaande erfpachtcontracten is er echter geen sprake van een BTW heffing. De residuele grondwaarde is de VON prijs minus de stichtingskosten/herbouwkosten.
  De hoogleraren zien BTW afslag wel als een rechtvaardige afslag, wellicht omdat er bij eerste uitgifte BTW is betaald. BTW is ingevoerd in de jaren ’60, over oude rechten is dus nooit BTW betaald.
- Sloopkosten: horen deze bij de herbouwkosten
- Depreciatie: is daar überhaupt nog sprake van als de sloopkosten al zijn meegenomen?

Actie:

- *R&A, BE en eventueel JZ bedenken wat redelijk is?*

Takenlijst

Taak	Trekker en deelnemers	deadline	gereed
1.Uitsluiten van willekeur		8 aug	
1.1: uitzoeken hoe grondprijs te bepalen met externe commissie	[redacted]		
1.2: uitzoeken of het mogelijk is de grondprijs te blijven bepalen door OGA en hoe	[redacted]		
2.De marktwaardebepaling			
2.1 Uiwerken optie huidige methode	[redacted]		
2.2 Uitwerken optie fijnmaziger variant	[redacted]		
2.3 Uitwerken straat voor straat methode	[redacted]		
2.4 Uitwerken waardebepaling door gebruik WOZ	[redacted]		
3.De herbouwwaardebepaling			
3.1 Uitzoeken hoe reëel is uit blijven gaan van stichtingskosten van nieuwbouwwoningen.			
3.2 een gemiddelde referentie per ‘bouwperiode’ of buurtcombinatie	[redacted]		

3.3 een redelijk uitputtende lijst woningreferenties om uit te kiezen	[redacted]		
3.4 Haalbaarheid maatwerk per geval	[redacted]		
3.5 Uitgaan huidige staat woning of een bepaald kwaliteitsniveau	[redacted]		
4.Afslagen en depreciaties			
4.1 BTW	[redacted]		
4.2 Depreciatie i.v.m. bebouwde staat	[redacted]		
4.3 Sloopkosten	[redacted]		
4.4 In “verhuurde staat”	[redacted]		

WOZ-waarde Uit te werken: Er zijn een aantal voor- en nadelen:

-Iedereen (ook de erfpachter en de woningkoper) kan de berekening simpel maken, wanneer hij de WOZ-waarde en onze grondquote-tabel heeft.

-Het kan het draagvlak voor het erfpachtsysteem wat vergroten. Nu is er vaak discussie over de waarde en oppervlakte van de woning of over de gbo/bvo omrekenfactor die in werkelijkheid anders is dan bij bestaande gebouwen. De WOZ-waarde heeft de schijn van objectiviteit ook omdat de erfpachter de jaarlijkse mogelijkheid heeft van bezwaar maken en taxaties.

-“De gemeente” komt niet bij de burger langs met twee verschillende taxaties van zijn woning.

-Wanneer bewoners bezwaar maken over hun WOZ-waarde, dan doen ze dat bij de belastingdienst, niet bij het OGA. Dat scheelt het OGA werk. In totaal is het ook efficienter voor de overheid, want er is maar één taxatie waartegen de burger kan protesteren.

-De WOZ waarde is meer gebaseerd op panden met soortgelijke gebouw en omgevingskenmerken dan de nogal gebiedsspecifieke waardebepaling die we nu hanteren.

Nadelen zijn er ook.
-Een grondquote is gelijk voor grote en kleine woningen. Dat benadeeld eigenaren van kleine woningen.
-Op de WOZ waarde berekening is ook van alles aan te merken en die nemen we dan over.
-Misschien leidt het tot veel meer bezwaar en dus werk bij de belastingdienst. De WOZ-gegevens moeten i.i.g. een aantal jaren beschikbaar blijven. Het moet dus sowieso afgestemd worden met de belastingdienst.