GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

Beantwoording raadsvragen naar aanleiding van het rapport

´Schoon Schip´

Commissieleden
prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS (voorzitter)
prof. dr. Dirk Brounen
prof. dr. Piet Eichholtz

Amsterdam, 17 juli 2015

Geachte commissieleden,

De 'grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht' is in februari door B&W benoemd om te adviseren over de methode waarop de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. De methode moest aan een aantal criteria voldoen: transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk zijn voor de erfpachters. Ons is als grondwaardecommissie gevraagd 'zuiver' de grondslag voor de bepaling van de afkoopsom dan wel de canonbetalingen voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe de bestuurlijke en gemeentepolitieke wensen daarmee zijn te verenigen.

Op 18 juni is het rapport *'Schoon Schip'* verschenen en heeft de grondwaardecommissie een presentatie gegeven over het rapport. De aanwezige commissieleden hebben toen gelegenheid gehad om vragen te stellen.

Daarnaast heeft u de mogelijkheid gekregen om na het lezen van het rapport schriftelijke vragen in te dienen. De grondwaardecommissie heeft uw schriftelijke vragen in goede orde ontvangen. De wijze van beantwoording verschilt per vraag. Zo wordt soms verwezen naar de presentatie (http://amsterdam.raadsinformatie.nl/media/download?file=18.06.15+Amsterdam+cie-RO.mp4) en soms naar het rapport (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondwaardeadvies/). Politiek gerelateerde vragen hebben wij niet in behandeling genomen.

In dit document treft u de antwoorden aan op de door u gestelde vragen naar aanleiding van de presentatie 18 juni en het rapport *'Schoon Schip'*.

De ingediende vragen en antwoorden zijn gebundeld, zodat u een compleet overzicht krijgt.

Met vriendelijke groet,

Namens de Grondwaardecommissie,

(10)(2e) (10)(2e)

Secretaris

Technische vragen CDA

A. Over het vaststellen van de canon

1. De commissie verwijst naar de conclusie van de commissie Frijns & Franke (2013) om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten. Waarom vindt de commissie dat een logisch uitgangspunt?

Antwoord CDA 1:

Omdat hiermee de grondslag wordt geobjectiveerd. Bovendien kan erfpacht gezien worden als de financiering van toekomstig grondgebruik, zowel vanuit het perspectief van de pachter als verpachter. De maandtermijn dient dan net als bij reguliere financiering in alle redelijkheid voor beide partijen te worden vastgesteld.

2. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?

Antwoord CDA 2:

Wij bevelen geen variabel canonpercentage aan, maar pleiten juist voor keuzevrijheid voor de erfpachter. Op grond van een objectief en transparant vastgesteld canonpercentage kan de pachter dan zowel een met inflatie geïndexeerde (variabele), vaste, of afgekochte canon worden aangeboden. Goede, begrijpelijke communicatie is daarbij belangrijk. De vraag tot welke canonpercentages ons advies in de praktijk zou leiden is tijdsafhankelijk, en kan door openbare cijfers ten aanzien van rente, risico en inflatie in te voeren in de gepresenteerde modellen eenvoudig worden beantwoord door de goede lezer.

3. Waarom adviseert de commissie om uit te gaan van de nominale rentestanden in plaats van de reële rente? Het hanteren van een nominale rente is passend voor een lening, omdat dan een vergoeding dient te worden betaald zowel voor de geldontwaarding als voor het risico dat de lener niet meer terugbetaalt. Bij erfpacht is dat echter niet of nauwelijks het geval. Omdat de gemeente bovendien eigenaar blijft van hetzelfde stuk grond, wordt de gemeente beschermd tegen inflatie. De gemeente blijft bovendien eigenaar van de grond, en loopt in dat opzicht dus geen risico, en heeft in dat opzicht geen inflatiekosten. Bovendien is het risico dat de gemeente de canon niet ontvangt bijzonder klein, omdat de gemeente als erfverpachter zeer sterke verhaalrechten heeft. Waarom zou de erfpachter dan via het canonpercentage voor dat risico moeten betalen?

Antwoord CDA 3:

Ook bij erfpacht is de verpachter blootgesteld aan onzekere inflatie en zij zal daarvoor — net als de verhuurder van een woning —gecompenseerd willen worden. Het risico bestaat niet enkel uit het betaalrisico, maar ook uit het prijsrisico van de grond. Het is inderdaad zo dat

de gemeente eigenaar blijft van de grond, maar aangezien die eeuwigdurend in erfpacht is uitgegeven, zou dat eigendom geen bescherming tegen inflatie geven als het canonpercentage gebaseerd zou zijn op de reële rente.

4. De commissie citeert het rapport van de commissie Frijns-Francke over de opslag als betreffende onder andere het risico dat de verwachte woonduur afwijkt van de werkelijke woonduur. Kan de commissie dat toelichten? Bij de verkoop van het erfpachtrecht wordt toch nog steeds de canon betaald? Hoe verhouden de andere risico's die het geciteerde rapport noemt zich tot een situatie van eeuwigdurende erfpacht? Acht de commissie dat werkelijk realistische risico's?

Antwoord CDA 4:

U stelt ons vragen over het rapport van collega's Frijns en Francke (2014). Wij bevelen u aan om inzake hun formuleringen in contact te treden met Frijns en Francke. Wij geven geen recensie van andermans werk, maar wij zouden hun aanbevelingen uiteraard niet hebben overgenomen als wij die niet volledig zouden onderschrijven. Alle door hen benoemde risico's zijn relevant; de mate waarin varieert sterk van de tijd en de plaats.

5. Kortom: kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?

Antwoord CDA 5:

Hiervoor verwijzen wij u naar het uitvoerige werk van de commissie-Ankum (1992) en Frijns en Francke (2014, p. 4).

6. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?

Antwoord CDA 6:

Zoals de commissie-Ankum (1992) al liet zien, is canonindexatie een optionele spreiding van toekomstige betalingen. Als deze wordt opgelegd, zal de aanvangscanon aanzienlijk worden verlaagd ten koste van latere canons, die jaarlijks met indexatie zullen stijgen.

Frijns en Francke (2014, p. 4) bespreken hoe het effect van niet (en dus ook van wel) indexeren uitwerkt op het canonpercentage. Als de inflatie gelijk gesteld wordt aan nul, is er sprake van een vaste (niet-geïndexeerde canon) die altijd hoger uitvalt dan wanneer er wel wordt geïndexeerd. De auteurs laten met enkele getallenvoorbeelden ook duidelijk zien hoe groot deze verschillen zijn en dat deze verschillen een functie zijn van de lengte van het tijdvak.

7. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?

Antwoord CDA 7:

Allicht dat hier sprake is van een klein misverstand. Op pagina 49 van Schoon schip (2015) benoemen wij kort enkele grootheden die bepalend zijn voor het vaststellen van het canonpercentage. De 1-3 procent waarover u spreekt is *niet* dit canonpercentage, maar enkel een bandbreedte voor de reële rente. Daarnaast is het niet de bedoeling dat de gemeente deze percentages simpelweg optelt, maar dat men deze gebruikt in de toepassing van formule (6.2) op pagina 45 van Schoon schip (2015).

8. Op pagina 50 stelt de commissie voor om de erfpachter drie mogelijkheden te bieden om voor eeuwigdurende erfpacht te kiezen: via een jaarlijkse betaling op basis van een constante, vaste canon, via een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon waarbij de commissie de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar adviseert als index, en afkoop, waarvan de economische waarde hetzelfde is. Kan de commissie toelichten hoe dat in zijn werk zou gaan en hoe zouden canonbedragen zich tot elkaar verhouden?

Antwoord CDA 8:

Inderdaad is dit ons voorstel. Wij pleiten ervoor om Amsterdamse erfpachters een voorstel te doen, waarbij drie keuzes tot betaling worden gedaan.

Ten eerste kan de in hoofdstuk 6 van Francke en Frijns (2014) besproken methode worden toegepast om te komen tot een geïndexeerde canon.

Ten tweede kan een alternatief aanbod worden gedaan, waarbij de indexatie (inflatie) gelijk wordt gesteld aan nul. Dit zal resulteren in een constante en initieel hogere betalingsstroom. Deze alternatieven verschillen enkel in hun betalingsspreiding en zijn met de kennis van nu gelijkwaardig: ze hebben allebei dezelfde contante waarde.

De derde optie zou zijn om elke erfpachter een afkoopsom aan te bieden die gelijk is aan deze contante waarde. Deze derde optie is dus per definitie economisch gelijkwaardig aan de eerdere twee.

9. Hoe kijkt de commissie tegen de mogelijkheid om de erfpachters de mogelijkheid te geven om het bedrag dat wordt berekend voor eeuwigdurende afkoop in termijnen te kunnen voldoen - ook omdat vermogende Amsterdammers die de canon kunnen afkopen of daar geld voor kunnen lenen anders een onevenredig voordeel genieten ten opzichte van mensen die niet over de middelen daartoe beschikken, en daarmee op termijn een meer eenduidige situatie ontstaat?

Antwoord CDA 9:

Het betreft hier een uitvoeringskwestie. Het is aan de gemeente Amsterdam of zij erfpachters de mogelijkheid wil bieden in termijnen af te kopen. De gemeente/erfverpachter gaat dan ook als financier/schuldeiser opereren en de erfpachter wordt ook een schuldenaar/debiteur — met alle juridische en economische consequenties van dien.

Terzijde merken wij nog op dat de mogelijkheid om gewoon per jaar de canon te betalen al bestaat, al dan niet geïndexeerd. Dat komt ook neer op een betaling in termijnen, waarbij op correcte wijze rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld.

Wij verwijzen naar VVD vraag 6.

B. Over de Grondwaardebepaling

10. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote? Zijn er manieren om de nadelen van de grondquote, genoemd in de tabel op pagina 31, zoals het risico dat zo investeringen in de woning worden ontmoedigd, weg te nemen, en heeft de commissie dat onderzocht?

Antwoord CDA 10:

De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde.

Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijzen wij naar het rapport van de commisie-Ankum.

Tekortkoming van al deze varianten is dat zij weliswaar vaak ogenschijnlijk plausibel zijn, maar een uitgangspunt kiezen (het verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.

11. De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, "omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen" (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?

Antwoord CDA 11:

In art. 17 lid 2 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) worden ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie. Zij worden ook aangeduid met de verzamelnaam 'ficties' of 'waarderingsvoorschriften'. Het gaat in art. 17 Wet WOZ om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (Schoon schip 2015, p. 52).

Om aan dit voorschrift te voldoen moet getaxeerd worden alsof de woningen op eigen

grond staan. Hiervoor wordt de zogenoemde 'erfpachtcorrectie' toegepast. Een verkoopcijfer van een pand op grond die in erfpacht is uitgegeven, wordt met deze erfpachtcorrectie verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel van de Eenheid Belastingen Gemeente Amsterdam maakt gebruik van de transacties die op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers zijn gecorrigeerd. De erfpachtcorrectie is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van vijftig jaar, gerekend vanaf de verkoopdatum (Schoon schip 2015, p. 56).

Uit (intern) onderzoek van de Eenheid Belastingen Gemeente Amsterdam is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele erfpachtcorrectie bijgeteld maar slechts 60%. De Eenheid Belastingen Gemeente Amsterdam past deze correctie voor alle erfpachters toe. Daardoor wordt eenheid van beleid en uitvoering bereikt.

Wij achten het corrigeren van verkoopcijfers met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen een theoretisch en praktisch goed verdedigbare benadering om tot de WOZ-waarde te komen.

C. Algemeen

12. Kan de commissie rekenvoorbeelden geven die inzicht bieden in de consequenties van het advies, op grond van de huidige omstandigheden, en voor verschillende buurten in de stad? Liefst via een serie concrete voorbeelden.

Antwoord CDA 12:

Tijdens onze presentatie op 18 juni 2015 hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede.

In 'Randvoorwaarde 4: testcases' schrijven wij dat onze opdracht op macroniveau is uitgevoerd (Schoon schip 2015, p. 77). Het is nu aan de gemeente om de aanbevelingen in concrete gevallen te testen op uitvoerbaarheid en andere (politieke?) normen die zij wil aanhouden. Dat kan gebeuren op basis van een brede en representatieve steekproef voor woningen en zakelijke en maatschappelijke vastgoed objecten.

Ten eerste kan op basis hiervan worden bepaald hoeveel korting nodig is om de overgang naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken en kunnen er scenario's worden doorgerekend.

Ten tweede is dit nodig om de kracht en dekking van de bestaande databestanden, de statistische methoden en de koppeling daartussen nauwkeurig in kaart te brengen. Waar nodig kan vervolgens nog worden geïnvesteerd in het verbeteren van deze systemen.

13. Welk percentage van de grondwaarde betalen erfpachters in het huidige erfpachtstelsel als zij de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, en hoe verhoudt zich dat tot het voorstel voor een "korting" zoals in Den Haag en Rotterdam waar de

commissie naar verwijst? In hoeverre kan men spreken van een korting, als men er van uitgaat dat de grond in bezit blijft van de gemeente? Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?

Antwoord CDA 13:

De betaalde afkoopsom als percentage van de grondwaarde hangt af van het canonpercentage en dat verschilt van geval tot geval. Voor statistische informatie aangaande deze huidige situatie verwijzen wij naar OGA.

De beslissing om al dan niet af te kopen staat geheel los van de korting die wij voorstellen. Die korting wordt namelijk verleend op de canon (of de afkoopsom). Het kortingspercentage blijft gelijk, of de erfpachter nu kiest voor een jaarlijkse vaste canon, een geïndexeerde canon, of een afkoop.

Men kan ook spreken van 'korting' als de grond in bezit blijft van de gemeente. Kortingen worden in het maatschappelijk verkeer ook verleend als er geen sprake is van eigendomsoverdracht, bijvoorbeeld bij het leasen van een auto of het huren van een kantoor.

Wat betreft het verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurend (zie ook VVD 15 en SP 6) verwijzen wij naar het antwoord dat wij ook tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni hebben gegeven. Tijdens de presentatie hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede.

Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.

14. Na het aanbieden van het rapport zei de commissie dat om de korting vast te stellen, het verstandig zou zijn om marktonderzoek te doen naar "waar de kantelpunten liggen". Hoe zou dat in zijn werk gaan? Kan de commissie aangeven wat de depreciatie is die het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht met zich meebrengt, gelet op de beperkingen van erfpacht, alsmede het feit dat we bij alle erfpachtverhoudingen rekening moeten houden met het feit dat de erfpachter gebonden is aan de grond, omdat hij zijn huis niet kan optillen om het ergens anders neer te zetten?

Antwoord CDA 14:

De gemeente is het beste in staat dit marktonderzoek uit te (laten) voeren. Uiteraard dient daarbij wel oog te zijn voor zowel verschillende belanghouders als ook voor de ervaringen en lessen uit andere regio's. Over de depreciatie voor het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom is thans op wetenschappelijk verantwoorde basis geen exacte uitspraak te doen.

15. De commissie constateert op pagina 65 dat het rekenen met maximale bouwkosten in sommige wijken resulteert in negatieve grondwaarden. Betekent dit dat de gemeente mensen daar geld zal uitkeren op het moment dat zij overstappen op het nieuwe systeem?

Antwoord CDA 15:

De bedoelde passage komt uit het rapport van professor Francke en onderstreept het belang van de gehanteerde uitgangspunten bij het bepalen van de bouwkosten die worden afgetrokken van de objectwaarde om tot een schatting van de grondwaarde te komen. Het hanteren van maximale bouwkosten zou in sommige buurten resulteren in negatieve grondwaarde en dat is geen realistische uitkomst. De conclusie is dat het hanteren van maximale bouwkosten in sommige gevallen niet geoorloofd en realistisch kan zijn. De gemeente dient over deze situaties transparant te zijn. Wij adviseren de gemeente dan ook om ons raamwerk uitgebreid te testen (Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 4: testcases, pagina 77) en het bepalen van de uitgangspunten voor de bouwkostenmethodiek is daar onderdeel van.

16. In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?

Antwoord CDA 16:

Deze vraag is letterlijk zo gesteld én door ons behandeld tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni.

17. Op welke manier moeten reeds voldane afkoopsommen en bestaande rechten bij lopende tijdvakken worden verrekend met het nieuwe aanbod voor een eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord CDA 17:

Deze vraag is letterlijk zo gesteld én door ons behandeld tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni.

Technische vragen VVD

1. Het "afwaarderen" van de opstal na 50 jaar lijkt enigszins arbitrair of veralgemeniseerd. Op p. 62 staat weliswaar: "Hiervan maakt Francke in het model gebruik door te veronderstellen dat de bouwkosten in dure en goedkope buurten respectievelijk relatief hoog en laag zullen zijn. Uiteraard kunnen de bouwkosten gedetailleerder worden bepaald om te dienen als component voor de grondwaardebepaling." Maar laat deze methode niet veel ruimte voor uitzonderingsgevallen? Bijv. Bepaalde type woningen die vroeger of later dan na 50 jaar hun laagste waarde bereiken of uitzonderingen in bepaalde buurten?

Antwoord VVD 1:

Het verband tussen het afwaarderen na 50 jaar en het citaat "Hiervan .. grondwaardebepaling" kunnen wij niet leggen. Het citaat heeft betrekking op de bepaling van de bouwkosten. Deze kunnen gedetailleerder worden bepaald dan in het onderzoek is gedaan, zij het dat daar meer gegevens voor nodig zijn (zie: Schoon schip 2015, p. 77 'Randvoorwaarde 5: investeer in data en kennis en neem de tijd'; Schoon schip 2015, p. 66, Stappenplan grondwaardebepaling). De afwaardering heeft betrekking op de wijze waarop de bouwkosten gecorrigeerd moeten worden.

Wij onderschrijven geenszins de kwalificatie dat de 'afwaardering ' enigszins arbitrair of veralgemeniseerd tot stand komt'. De correctie voor bouwjaar, ouderdom en onderhoud is juist op basis van verkoopprijzen en bouwkosten vastgesteld, ook voor woningen ouder dan 50 jaar.

2. De commissie maakt van het begrip grondwaarde een fictieve grondslag. Hoe verhoudt zich dat met de bancaire richtlijn voor financiering van erfpacht?

Antwoord VVD 2:

Wij onderschrijven de stelling in het geheel niet, nog los van het feit dat de grondwaarde geen grondslag is van onze aanbevolen wetenschappelijk onderbouwde methode, maar een uitkomst.

Wij adviseren de gemeente de residuele-waardemethode te hanteren om de grondwaarde te bepalen. Deze methode wordt ondersteund door de vastgoed-taxatietheorie en wordt al enige tijd gebruikt in de (Amsterdamse) taxatiepraktijk om de grondwaarde in erfpachtsituaties te kunnen bepalen. Onze drie hoofdconclusies hebben betrekking op verschillende aspecten van de uitvoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel, maar hebben twee elementen gemeen: enerzijds het gebruik van een objectieve theorie voor de onderbouwing van grondslagen en anderzijds de inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking. Aangeknoopt wordt bij prijzen die in de markt worden betaald.

Wij voorzien geen conflict met de Bancaire richtlijn.

3. Er is uitgegaan van de WOZ waarde welke wordt bepaald alsof de grond in eigendom is. Hierover is OZB afgedragen nu wordt van de WOZ waarde de (gecorrigeerde) vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?

Antwoord VVD 3:

Nee. Hier worden appels met peren vergeleken.

4. Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere. Jaren '30 woningen bijvoorbeeld. De bouwkosten vallen daardoor relatief laag uit ten opzichte van de WOZ waarde. Volgens de berekening komt het verschil door de waarde van de grond. Maar in dit voorbeeld is het evident dat een deel niet door de waarde van de grond komt maar door de populariteit van de bouwstijl. Zou dit niet meegenomen kunnen worden in de depreciatie van de woningopstal?

Antwoord VVD 4:

Deze zogenoemde 'jaargangeffecten' (zoals de populariteit van een bouwstijl) zijn in de bepaling van de opstalwaarde meegenomen.

5. Hoe wordt het canonpercentage berekend? De commissie adviseert om het canonpercentage vast te stellen vanuit het transparante perspectief van marktconforme financieringskosten. Wat zijn marktconforme financieringskosten precies? Hoe transparant zijn die eigenlijk?

Antwoord VVD 5:

Hiermee verwijzen wij naar de rijke en publieke financiële theorie en literatuur. Het vaststellen van een marktconforme vergoeding waarbij geduld en risico's worden voorzien van een passende vergoeding (lees rente/interest) is in deze literatuur zeer transparant onderbouwd. De bouwblokken op basis waarvan een canonpercentage zodoende kan worden opgebouwd zijn derhalve objectief en transparant. Voorbeelden zijn daarbij de algehele rentestand en de verwachtingen ten aanzien van inflatie, twee grootheden die met grote consensus dagelijks worden herzien en gedeeld.

6. Waarom is het niet mogelijk om de afkoop van erfpacht in termijnen te betalen? Op deze manier maak je het aantrekkelijker?

Antwoord VVD 6:

Zie het antwoord op CDA 9. Het betreft hier een uitvoeringskwestie. Het is aan de gemeente Amsterdam of zij erfpachters de mogelijkheid wil bieden in termijnen af te kopen.

De gemeente/erfverpachter gaat dan ook als financier/schuldeiser opereren en de erfpachter wordt ook een schuldenaar/debiteur — met alle juridische en economische consequenties van dien.

Bovendien is er al de mogelijkheid om gewoon per jaar de canon te betalen, al dan niet geïndexeerd. Dat komt ook neer op een betaling in termijnen, waarbij op correcte wijze rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld.

7. De grondwaardecommissie heeft onder andere met SEBA gesproken. Welke aanbevelingen van SEBA heeft de grondwaardecommissie overgenomen? En welke niet?

Antwoord VVD 7:

Wij hebben met meerdere deskundigen en belangenbehartigers zinvolle gesprekken gevoerd, kennis genomen van toegestuurde stukken en aangeleverde informatie. Deze inbreng heeft geleid tot een goed beeld van de markt, de gedachtevorming van de commissieleden gevoed en bijgedragen aan het advies.

8. Klopt het dat er in het systeem van de residuele grondwaarde-methode (vervangingswaardemethodiek van de opstal) geen rekening wordt gehouden met bijzondere gebouwen en het feit dat een gebouw meer waarde kan vertegenwoordigen dan de optelsom van de constructiematerialen en constructiekosten (o.a. cultuurhistorische waarde)? Bijv. een gebouw ontworpen door een modernistische architect kan geheel uit beton (of een ander relatief goedkoop materiaal) opgetrokken zijn wat volgens de residuele methode zou leiden tot een lage opstalwaarde en daardoor een (te) hoge grondwaarde. Klopt dit? En word hier rekening mee gehouden in de model van Francke of kan dit anderszins ondervangen worden?

Antwoord VVD 8:

Deze veronderstelling is niet juist. De opmerking heeft geen betrekking op 'het systeem' van de residuele grondwaarde-methodiek, maar op de uitvoeringsaspecten ervan.

Het is mogelijk om in de uitvoering rekening te houden met 'cultuurhistorische' waarde. In het huidige model is dit geïmplementeerd door rekening te houden met jaargangeffecten. In de verder uitwerking kan bijvoorbeeld ook de monumentstatus van een gebouw worden meegenomen.

9. Zijn de prijzen die in de markt worden betaald volgens de grondwaardecommissie gelijk aan de gecorrigeerde vervangingswaarde plus de depreciatie (korting) van de grondwaarde? Hebben de grondwaardecommissie en de commissie Francke de uitkomsten van hun berekeningen gevalideerd aan deze vooronderstelling?

Antwoord VVD 9:

De vraag is ons niet geheel duidelijk. De prijzen van vastgoedobjecten zijn gelijk aan vervangingswaarde plus grondwaarde en dus niet gelijk aan vervangingswaarde plus korting. Wij hebben onze uitkomsten dan ook niet gevalideerd aan het laatste.

Wij nemen aan dat u bedoelt of wij getest hebben of de objectwaarde inderdaad gelijk is aan de optelsom van vervangingswaarde en grondwaarde. Die test kan niet direct worden uitgevoerd bij gebrek aan directe waarnemingen van grondwaarde in bebouwde staat. Echter, de berekeningen van professor Francke die ten grondslag liggen aan hoofdstuk 8 van *Schoon schip* (zie ook de online appendix voor Francke's volledige rapport) zijn geheel gebaseerd op marktcijfers. De resultaten van deze berekeningen zijn dermate plausibel dat wij concluderen dat de genoemde optelsom inderdaad correct is.

10. Onder 4.4.2 Waarde opstal, staat: "*Opstallen (of: gebouwen) kunnen enorm van elkaar verschillen in fysieke kenmerken (zoals: woningtype, bouwwijze, dakconstructie, staat van onderhoud, monumentstatus, bouwjaar, aantal bouwlagen) en economische en private gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld: woning, bedrijfsruimte, winkel, hotel, loods). Een koper van een object zal hiermee rekening houden.*" Hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden in de waardering van de opstal?

Antwoord VVD 10:

De vraag heeft betrekking op paragraaf 4.2.4. (Schoon schip 2015, p. 29). Op verzoek van de grondwaardecommissie heeft prof. Francke onderzocht hoe de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen op erfpachtgrond vastgesteld kan worden.

Een vergelijkbaar onderzoek naar de veroudering van niet-woningen is niet goed uit te voeren vanwege de geringe beschikbaarheid van verkoopcijfers (Schoon schip 2015, p. 61). Het is voor niet-woningen goed mogelijk om bouwkosten te bepalen. Echter, het bepalen van de depreciatie aan de hand van verkoopprijzen en bouwkosten is lastiger door het geringe aantal verkooptransacties van vergelijkbare objecten.

11. Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal? Dit wordt als nadeel genoemd bij de grondquote-methode (tabel 4.2), maar geldt dit nadeel ook niet voor de residuele-waardemethode?

Antwoord VVD 11:

Dit nadeel geldt in principe niet voor de residuele-waardemethode. Bij de bepaling van de opstalwaarde wordt rekening gehouden met woningverbeteringen en de staat van onderhoud. Woningverbeteringen en verbetering van de onderhoudstoestand leiden tot een hogere opstalwaarde en ook tot een hogere totaalwaarde. De residuele grondwaarde is het verschil van de totaalwaarde en de opstalwaarde. Als de verhoging van de opstalwaarde gelijk is aan de verhoging van de totale waarde (en dat zal in de meeste gevallen zo zijn), hebben woningverbeteringen geen gevolg voor de bepaling van de grondwaarde. Met andere woorden: woningverbeteringen leiden niet tot een hogere grondwaarde, tenzij er onrendabele investeringen in woningen worden gedaan.

12. De grondwaardecommissie adviseert om ook een geïndexeerde erfpachtkanon als keuzemogelijkheid te bieden aan de erfpachter. Op p. 72 staat: *"Voor alle duidelijkheid: de gemeente gaat door deze wijze van indexeren dus niet méér verdienen. In dat geval zal de erfpachtcanon bij aanvang dus lager zijn"*. Op den duur zal de gemeente toch wel meer verdienen? De 'schuine lijn' bij geïndexeerde canonbetaling zal toch tot in de eeuwigheid oplopen door de inflatiecorrectie, in tegenstelling tot de 'rechte lijn' van een vaste jaarlijkse canon. Op den duur lopen die lijnen toch steeds verder uiteen, waardoor de gemeente meer ontvangt bij een geïndexeerde canonbetaling dan bij een vaste jaarlijkse canon?

Antwoord VVD 12:

Inderdaad zal een eeuwigdurende stijgende kasstroom een constante kasstroom steeds sterker gaan overtreffen. De waarde van beiden kan echter (vrijwel) gelijk zijn doordat het snijpunt ver genoeg in de toekomst wordt gelegd, waardoor de tijdswaarde van geld zal zorgen oplopende verschillen in de verre toekomst tot vrijwel niets worden gereduceerd.

13. Wat is het advies van de grondwaardecommissie over het verrekenen van reeds afgekochte erfpachtrechten bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord VVD 13:

Deze vraag is gelijk aan D66 25. In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.

14. De grondwaardecommissie schrijft op blz. 28 en 29 zelf dat potentiële kopers de hoogte van hun bod zullen afstemmen op de wetenschap dat de canon binnen afzienbare tijd fors omhoog gaat. Als de markt de methode Berkhout begrijp, zal dit het geval zijn. Verkopende huizenbezitters zullen dan de last dragen. Vindt de grondwaardecommissie dat verkopende huizenbezitters op geen enkele manier nadeel mogen ondervinden van de introductie van het nieuwe stelsel?

Antwoord VVD 14:

Dit is een politieke vraag, gebaseerd op een stelling. Het is niet aan ons deze vraag te beantwoorden.

15. Tijdens de presentatie hebben de grondwaardecommissieleden gezegd dat er geen groot verschil is tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk. Op pagina 93 onder opdracht 2 wordt dit echter niet

gespecificeerd. Heeft de commissie een idee over bijv. een percentage dat het gemiddelde verschil tussen voortdurende afkoop en eeuwige afkoop zou bedragen?

Antwoord VVD 15:

Deze vraag is gelijk aan CDA 13-4 en SP 6. Wij blijven bij het antwoord dat wij tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni hebben gegeven. Tijdens de presentatie hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede.

Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven weliswaar een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.

16. Van SEBA ontvingen wij onderstaande tabellen met negen voorbeelden van transacties in het afgelopen half jaar voor verschillende buurten, met de volgende redenering: Bij al deze transacties is de erfpacht niet afgekocht. Hieruit blijkt dat voor een erfpachtrecht met halfjaarlijkse canonbetaling van circa 82m2 circa € 260.000 wordt betaald. Dit komt redelijk overeen met de marktcijfers van de NVM/MVA en de gemiddelde WOZ waarde (tabel 7.1 GWC). Op basis van de methode Berkhout zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Op basis van de methode van de grondwaardecommissie zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Zelfs als die 'korting' 100% zou bedragen, wordt er volgens de methode van de grondwaardecommissie nog te veel betaald voor erfpachtrechten. Dezelfde verkooptransacties liggen ten grondslag aan de WOZ-waarde berekening en zorgt daarmee voor een inconsistente benadering. Klopt deze beredenering volgens de grondwaardecommissie?

Tabel 6 Ortec rapport 26 mei 2015

	Buurt	GQ	GW/gbo	WOZ/gbo	Vk	Won
K90	Buitenveldert-West	50%	€ 1.327	€ 2.598	1.145	7.869
T93	Bijlmer Centrum (D,E,H)	39%	€ 719	€ 1.806	1.327	9.572
F81	Oosterp-Oost	39%	€ 769	€ 1.942	1.055	7.805
M65	Tuinstad oostzaan	44%	€ 988	€ 2.215	582	4.977
K54	Rijnbuurt	53%	€ 1.901	€ 3.408	853	5.213
K48	Stadionbuurt	56%	€ 2.067	€ 3.721	787	6.427
M61	Indische Buurt West	51%	€ 1.525	€ 2.854	1.389	6.444
A09	Oostelijke Eilanden/Kadijk	53%	€ 1.749	€ 3.225	1.085	6.902
E17	Da Costabuurt	55%	€ 2.013	€ 3.632	192	2.560
	Amsterdam	48%	€ 1.424	€ 2.821	56.683	398.565

GQ = gemiddelde Grond Quote
GW/gbo = gemiddelde Grond Waarde per m2 gbo
WOZ/gbo = gemiddelde WOZ waarde per m2 gbo
Vk = aantal verkopen 2006-2014
Won = aantal woningen

Recente verkooptransacties bestaande woningen, canonbetalend (niet afgekocht); bron FUNDA.nl

Adres	Vk datum	m2 gbo	WOZ*	GW	EW	Verkoopprijs	'Te veel'	Vkpr/EW	Te veel/GW
Van Neijenrodeweg	april-2015	87	€ 226.113	€ 115.449	€ 110.664	€ 232.500	-€ 121.836	210%	106%
Raoul Wallenbergstraat	maart-2015	85	€ 153.510	€ 61.115	€ 92.395	€ 195.000	-€ 102.605	211%	168%
Pieter Calandlaan	januari-2015	80	€ 155.360	€ 61.520	€ 93.840	€ 169.500	-€ 75.660	181%	123%
Dierenriem	april-2015	79	€ 174.985	€ 78.052	€ 96.933	€ 142.500	-€ 45.567	147%	58%
President Kennedylaan	juni-2015	116	€ 390.328	€ 211.236	€ 184.092	€ 395.000	-€ 210.908	215%	100%
Stadionkade	mei-2015	78	€ 290.238	€ 163.566	€ 126.672	€ 350.000	-€ 223.328	276%	137%
Eerste Atjehstraat	juni-2015	55	€ 162.470	€ 83.820	€ 78.650	€ 175.000	-€ 96.350	223%	115%
Laagte Kadijk	juni-2015	87	€ 280.575	€ 152.163	€ 128.412	€ 325.000	-€ 196.588	253%	129%
Da Costakade	maart-2015	70	€ 254.240	€ 140.910	€ 113.330	€ 360.000	-€ 246.670	318%	175%
Gemiddelde		82	€ 232.535	€ 118.648	€ 113.888	€ 260.500	€ -146.612	226%	123%

WOZ* = berekende WOZ waarde op basis van wijkgemiddelde tabel 6 Ortec rapport
GW = berekende Grond Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
EW = berekende Erfpacht Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
'Te veel' = verschil EW en Verkoopprijs

Antwoord VVD 16:

Hier worden appels en peren met elkaar vergeleken.

Van individuele woningen zijn verkoopcijfers gegeven. De WOZ-waarde is berekend op een gemiddelde WOZ-waarde per buurt voor verkochte woningen (op basis van Tabel 6). Er is echter geen enkele 'garantie' dat de gemiddelde WOZ waarde per vierkante meter van

toepassing is op de specifieke voorbeelden. Deze kunnen afwijken in grootte, woningtype, ligging binnen buurt, onderhoud, bouwjaar, enz. De vergelijking is dus geheel onjuist. Ook is niet bekend wat de einddatum is van het huidige erfpachtcontract, of er nu een relatief lage of hoge canon wordt betaald.

De individuele verkoopprijzen zouden vergeleken moeten worden met de individuele WOZ-waarden om meer inzicht te verkrijgen. De huidige erfpachtsituatie moet dan ook in de analyse betrokken worden.

Daarnaast dient een analyse zich niet te beperken tot 'enkele' individuele gevallen. Systematisch onderzoek is gevraagd.

Technische vragen D66

Juridische context

Pagina 25: " Het aanbod, vast te stellen volgens een vaste methodiek en op begrijpelijke wijze geformuleerd, moet dus gelden voor alle erfpachters"

1. Kan een verschillend aanbod worden gedaan voor verschillende groepen: bijvoorbeeld eigenaar-bewoners vs commerciële eigenaren, erfpachters van grond met een woonbestemming vs. andere bestemmingen?

Antwoord D66 1:

Dat is zeker mogelijk en zelfs wenselijk. Er zijn grote economische verschillen tussen de genoemde situaties en die verschillen hebben consequenties voor het bepalen van het juiste aanbod.

Pagina 25: "De herzieningsprocedure zal blijven gelden voor alle erfpachters die het afkoopaanbod niet accepteren"

2. Moet aan het einde van een tijdvak, naast een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, een nieuw aanbod worden gedaan voor een nieuw tijdvak van voortdurende erfacht? Kan voor dit nieuwe aanbod gestoeld op nieuwe algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht waarin een andere methode voor waardebepaling na afloop van het nieuwe tijdvak wordt gehanteerd? En in hoeverre zou dit juridisch redelijk en billijk zijn?

Antwoord D66 2:

Wij vinden dit een terechte en relevante vraag. Het is aan de gemeente om deze mogelijkheid te overwegen en op zijn juridische merites te (laten) beoordelen. Voor de juridische thematiek in ons advies zijn wij te rade gegaan bij prof. dr. S. Bartels.

Huidige praktijk in Amsterdam

Pagina 34: "Deze afslag die de gemeente hanteert, wordt sinds de canonherziening van 1 januari 2011 toegepast: 10% heeft betrekking op het feit dat er sprake is van een voortdurend contract en 15% op bebouwing. Voor 1 januari 2011 gebruikte de gemeente een afslag van 40%"

3. Is mijn waarneming correct dat afslag/depreciatie in Amsterdam momenteel gebruikt wordt als prikkel om over te stappen naar een nieuw systeem?

Antwoord D66 3:

De grondwaardecommissie deelt dit beeld niet.

4. Is/was dit ook zo in andere Nederlandse steden?

Antwoord D66 4:

In andere steden werd een korting gegeven aan erfpachters die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht maakten (Schoon schip 2015, p. 18).

5. In hoeverre is er in de literatuur uitspraak gedaan over de geldigheid van de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' voor een depreciatie/afslag aan het einde van een tijdvak binnen voortdurende erfpacht?

Antwoord D66 5:

In het Ankum rapport (1992) staat in sectie 3.2 (pagina 14 en verder) een korte uiteenzetting van afslagen tussen bijvoorbeeld eigendomsrecht en erfpachtrecht. Over specifiek 'bebouwde grond' staat niets expliciets vermeld.

6. Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen?
    - Is dit in de literatuur cijfermatig onderbouwd?
    - Kan de commissie hier een cijfermatige onderbouwing voor produceren?

Antwoord D66 6:

Zoals tijdens de informatiebijeenkomst van 18 juni 2015 door ons is toegelicht, is dit een politieke keuze waar wij geen uitspraken over willen doen.

7. Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente?

Antwoord D66 7:

Wij verwijzen voor deze vraag naar de gemeente en de gremia die deze besluiten hebben genomen.

8. Hoe is de hoogte van de afslagen in andere Nederlandse steden onderbouwd?

Antwoord D66 8:

De afslagen zijn gebaseerd op de toen geldende praktijk en in één van de steden heeft de gemeente een aantal lokale experts gevraagd om hun opinie dienaangaande. De afslag is daar vervolgens gebaseerd op het gemiddelde van die opinies. Zie verder Schoon Schip 2015, p. 18-19.

Canonpercentages: grondslagen en literatuur

Pagina 49: "Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens met betrekking tot de reële rente, de verwachte inflatie- en risico-opslag:

- de reële rente van Nederlandse staatobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%
- de verwachte inflatie; gebruikelijk is om de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag die ligt tussen de 1,5% en 2%."

9. Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reële rente?

Antwoord D66 9:

De reden waarom wij een bandbreedte aanraden is om voorspelbare stabiliteit in het beleid te brengen. Als er bijvoorbeeld geen bovengrens wordt gesteld, ontstaat het gevaar dat eventuele algehele prijsontwaarding door bijvoorbeeld een energiecrisis direct gaat leiden tot onbetaalbaarheid van erfpacht van grond. Dit is niet wenselijk vanuit het maatschappelijk perspectief. Anderzijds, zou het ook niet passen om de gemeente bij deflatie te vragen om erfpachters een uitkering te geven omdat zij grond gebruiken.

10. Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reële rente vs nominale rente? Maw. waarom wordt geen gebruik gemaakt van de marktverwachting van de inflatie die de nominale rente in zich draagt?

Antwoord D66 10:

Deze twee zijn aan elkaar gelijk. De verwachte inflatie plus de reële rente telt op tot de nominale rente, uiteraard afhankelijk van de termijnstructuur. Wij hebben expliciet de verwachte inflatie opgenomen omdat bij een geïndexeerde canon, vooraf inzicht moet worden gegeven van de meest waarschijnlijk stijging in de toekomst (de verwachte inflatie). Uiteindelijk zou deze geïndexeerde canon jaarlijks met behulp van de gerealiseerde inflatie uit het voorgaande jaar worden verhoogd (Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 1, p. 64).

11. In hoeverre acht u de door Francke en Frijns genoemde risico factoren binnen het vorige beoogde systeem (voortdurende erfpacht, nieuw tijdvak bij verkoop) van toepassing binnen eeuwigdurende erfpacht? Hoe is bijvoorbeeld het door Francke en Frijns genoemde risico van 'verwachte woonduur wijkt af van werkelijke woonduur' en 'de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet' van toepassing op een systeem van eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord D66 11:

Francke en Frijns (2014) benoemen inderdaad enkele onzekerheden op grond waarvan de verpachter een risico-opslag mag verwachten. In hun formule (6.2) op pagina 45, worden onder andere de groeivoet van de grondwaarde benoemd. Uiteraard bestaan de kans (en dus ook het risico) dat deze in de praktijk zal afwijken van wat op voorhand wordt verwacht. Met name een positieve afwijking zou door de verpachter gezien kunnen worden als gederfde inkomst. Dit geldt ook voor het kredietrisico dat de verpachter heeft bij de zittende erfpachter en de verwachting dat de huidige erfpachter blijft en niet wordt opgevolgd door een minder kredietwaardige erfpachter. Dergelijke onzekerheden zijn een functie van een onbekende toekomst, maar zijn inderdaad verschillend naarmate de termijn van die toekomst verschilt. In beide gevallen verwachten wij echter dat deze onzekerheid niet afneemt, naarmate langere termijnen worden beschouwd. Uiteraard is de onzekerheid aangaande de woonduur minder relevant wanneer de canon eenmaal is afgekocht.

12. Kunt u elk van de door Francke en Frijns genoemde risicos ter rechtvaardiging van de risico-opslag nader toelichten en kwantificeren? Hoe groot is bijvoorbeeld het historische debiteurenrisico? Hoe hoog zijn de administratieve kosten per contract? Etc.

Antwoord D66 12:

Helaas, wij zijn niet in staat om op een dergelijke detailniveau te specificeren. Dit valt buiten onze onderzoeksopdracht en maakt deel uit van onze aanbevelingen op pagina 77 (Schoon schip 2015) met betrekking tot randvoorwaarden 4 en 5.

13. Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?

Antwoord D66 13:

Wij zien juist een sterke afname van risico's wanneer voortdurende erfpacht wordt vervangen door eeuwigdurende erfpacht. Met name het zogenoemde zaagtand-effect van de canonherziening einde tijdvak (CHET) is een groot risico in het huidige systeem. Enerzijds, omdat veel pachters maar beperkt bewust zijn van het naderende perspectief van het nieuwe tijdvak. Anderzijds, omdat in de huidige werkwijze de uitkomst van deze herziening onvoorspelbaar is en derhalve nadelig consequenties kan hebben voor de betaalbaarheid en financierbaarheid.

14. Wat is het rente risico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?

Antwoord D66 14:

Het renterisico is beperkt, daar het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht op grond van actuele informatie zekerheid en duidelijkheid geeft voor de toekomst. Indien gekozen wordt voor een geïndexeerde canon, zal de erfpachter nog wel rekening moeten houden met de onzekere fluctuaties van de algehele prijsontwaarding, op grond waarvan de canon zal worden bijgesteld. Uiteraard is een stijgende of dalende rente in de toekomst voor- en

nadelig voor respectievelijk de erfpachter, en –verpachter. Deze risico's zijn echter symmetrisch en ook nu al in het huidige stelsel aanwezig.

15. Hoe kan dit risico worden gemitigeerd en hoe kan het restrisico worden beprijsd? Hoe gebeurt dit in andere Nederlandse steden met eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord D66 15:

Zie voorgaande antwoord, wij zien juist een afname van risico's. Maar wij krijgen de indruk dat u alvast voorsorteert op de volgende vraag.

16. Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?

Antwoord D66 16:

Op deze wijze blijven toekomstige canonbetalingen onzeker. Het voordeel voor de gemeente is dat eventuele stijgende rentelasten op gemeentelijke financiering dan wel (deels) kunnen worden gecompenseerd door stijgende pachtinkomsten. Anderzijds zal dit ook bij dalende rentes gelden en is er gemiddeld genomen geen voordeel. Het risico is symmetrisch, zowel ten aanzien van rentestijging en –daling en verdeeld over de pachter en verpachter.

17. Is de commissie van mening dat de netto contante waarde van de canonbetalingen nooit de grondwaarde kan overtreffen? Waarom wel, niet?

Antwoord D66 17:

De grondslagen die de commissie voorstelt, gecombineerd met een markconforme disconteringsvoet zorgen er voor dat de contante waarde van de canonbetaling de grondwaarde niet zal overtreffen. Dit zou enkel gebeuren wanneer het impliciete rendement in het canonpercentage de disconteringsvoet zou overstijgen, iets wat op basis van een consistente redeneertrant niet voorstelbaar is.

Pagina 50: " …(2) jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon"

18. Ziet de commissie een verschil in financieringsrisico tussen de geïndexeerde canon zoals voorgesteld en de geïndexeerde canon zoals voorgesteld?

Antwoord D66 18:

Met de kennis van nu zijn beide alternatieven even voorspelbaar en dus ook financierbaar. Financieringsrisico is overigens een relatief begrip in deze, daar wij hier uitgaan van jaarlijkse betaling en geen afkoop. Uiteraard is de geïndexeerde canon in de praktijk nog een functie van de nu nog onbekende realisaties van toekomstige inflatie, maar met de kennis van nu zouden beide varianten maar beperkte financieringsrisico's gelden.

19. Hoe kan het risico voor beide vormen worden gemitigeerd en/of beprijsd?

Antwoord D66 19:

Opnieuw, wij delen uw perspectief op deze risico's niet. Wij gaan uit van onvermijdbare onzekerheden en de verdeling van de bijbehorende consequenties. In het huidige voortdurende stelsel is er veel onzekerheid, onzekerheid die bovendien niet gelijk verdeeld wordt tussen pachter en verpachter. De CHET-discussie en -uitkomsten zijn aanleiding geweest om vanuit de bancaire sector de discussie inzake de duurzame betaalbaarheid aan te kaarten. In het nieuwe stelsel, gebaseerd op eeuwigdurende afspraken, is die onzekerheid van CHET verwijderd. De resterende onzekerheden zijn inherent aan de financiële markt, zijn symmetrisch en hebben dus vergelijkbare (zij het tegengestelde) gevolgen voor belanghebbenden en kunnen door de betrokken stakeholders op voorhand goed worden ingeschat.

Wet waardering onroerende zaken

Pagina 52 "In art. 17 lid 2 worden enkele ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie."

20. In hoeverre geeft de commissie door gebruik van WOZ-waarde voor bepaling van de grondwaarde deze een fictieve grondslag?

Antwoord D66 20:

Er is geen sprake van een fictieve grondslag.

De WOZ-waarde biedt een reële en realistische grondslag voor de bepaling van de grondwaarde, omdat deze is afgeleid van betaalde prijzen in de markt. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente en wordt als heffingsgrondslag gebruikt voor een groot aantal belastingen. Er is sprake van een maatschappelijk breed gedragen en geaccepteerd systeem van waarderingen. Bezwaar en beroep tegen een te hoge waardering staan open. In die zin is een eenmaal vastgestelde waarde door alle betrokkenen als zodanig geaccepteerd. Wij constateren dat de WOZ-taxaties een hoge acceptatiegraad kennen en ook na bezwaar goed standhouden (Schoon schip 2015, p. 74, Conclusie 1)

21. In hoeverre staat de bancaire richtlijn voor financiering van canonherziening waardebepaling op basis van fictieve grondslagen toe?

Antwoord D66 21:

Zie het antwoord op de voorgaande vraag en het antwoord op VVD 2.

Waardering woningopstallen op erfpachtgrond

Pag. 65: "De WOZ waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpacht staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd

te worden voor met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'".

22. Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat?

Antwoord D66 22:

De markt is een ontmoetingsplaats van vraag en aanbod. Transacties komen tot stand wanneer er verschillende percepties over de waarde(componenten) van een object bestaan. De vraag, of een bepaald element wel of niet, of in welke mate 'correct' in een marktprijs is verwerkt, is niet te beantwoorden.

23. In hoeverre kan de commissie dit staven met data?

Antwoord D66 23:

Wij verwijzen naar het antwoord op CDA 11.

24. Mocht er in praktijk sprake zijn van een onderschatting van de ncw van erfpachtverplichtingen, leidt de methode dan tot te hoge objectwaarde "op eigen grond"?

Antwoord D66 24:

Nee. Het leidt tot een lagere grondwaarde.

Overig

25. Kan de commissie haar antwoord formuleren op de vraag: "Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht"? Gelieve hierin de literatuur te betrekken alsook de praktijk in Nederlandse steden.

Antwoord D66 25:

Deze vraag is gelijk aan VVD 13. In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de nog te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.

26. Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond?

Antwoord D66 26:

Voor de uitgifte van 'nieuwe grond' adviseren wij de marktwaarde van de grond te hanteren. Een (gecertificeerd) vastgoedtaxateur kan deze waarde bepalen.

De marktwaarde is 'het geschatte bedrag waartegen een goed of verplichting tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Technische vragen SP

Grondwaardeberekening

1. Is de door de gemeente berekende woz-waarde betrouwbaar voor alle type woningen in Amsterdam?

Antwoord SP 1:

Wij constateren in ons advies dat de WOZ-taxaties van de gemeente Amsterdam een hoge acceptatiegraad kennen en na bezwaar goed stand houden (Schoon schip 2015, p. 53-59).

U schrijft dat de gemeente er bij de woz-waardeberekening doet alsof een huis op eigen grond staat.

2. Kunt u inzichtelijk maken hoe de woz-waarde zich verhoudt tot de koopprijs in Amsterdam? Met andere woorden: hoeveel lager (of hoger?) is de koopprijs van een woning waarvoor canon wordt betaald ten opzichte van de woz-waarde? Of andersom: hoeveel wijkt de gemiddelde koopprijs af van de woz-waarde als het gaat om woningen op eigen grond?

Antwoord SP 2:

Nader onderzoek is nodig om hierop een antwoord te kunnen geven. Wij vragen ons af in hoeverre het antwoord op deze vraag van belang is voor dit dossier.

3. Heeft u nog meer voorbeelden van de kortingspercentages in andere steden in het land? Of zijn de twee genoemde voorbeelden (Den Haag en Utrecht) de enige?

Antwoord SP 3:

Wij hebben ons met name verdiept in de situaties van de andere G4-gemeenten (Den Haag, Rotterdam en Utrecht). Voor meer achtergrondinformatie verwijzen wij naar het rapport 'Ervaringen met erfpacht' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met datum 5 maart 2013.

Canonberekening

U stelt voor zowel een geïndexeerde als een vaste canon voor.

4. Hoe gebruikelijk is het in andere gemeentes dat er twee verschillende type canon bestaan? Heeft u informatie over welk type dan de voorkeur geniet?

Antwoord SP 4:

Wij beschikken niet over gedetailleerde informatie op dit onderdeel. Wij hebben vertegenwoordigers van de grote steden gesproken om te leren van hun ervaringen. Onze indruk daarbij is dat in die gevallen gekozen is voor afkoop of voor een geïndexeerde canon. Juist in Amsterdam zou de introductie van een keuzemogelijkheid tussen een vaste en geïndexeerde canon waardevol zijn. Door burgers gelijkwaardige keuzes aan te bieden, zal het onderwerp ook onder de burgers prominenter gaan leven, waardoor de kans op

weloverwogen keuzes wordt vergroot. Wij ondersteunen uw impliciete pleidooi om in het verlengde van de Randvoorwaarden 4 en 5 op pagina 77 (Schoon schip 2015), actief op zoek te gaan naar bruikbare ervaringen uit andere regio's.

5. Kunt u toelichten waarom er een bandbreedte is van 1-3% wordt voorgesteld wat betreft de reële rente? Waartoe dient de bovengrens?

Antwoord SP 5:

Uw vraag correspondeert met vraag D66 9. Vandaar dat wij ons antwoord op die vraag hier herhalen:

De reden waarom wij een bandbreedte aanraden is om voorspelbare stabiliteit in het beleid te brengen. Als er bijvoorbeeld geen bovengrens wordt gesteld, ontstaat het gevaar dat eventuele algehele prijsontwaarding door bijvoorbeeld een energiecrisis direct gaat leiden tot onbetaalbaarheid van erfpacht van grond. Dit is niet wenselijk vanuit het maatschappelijk perspectief. Anderzijds, zou het ook niet passen om de gemeente bij deflatie te vragen om erfpachters een uitkering te geven omdat zij grond gebruiken.

Afkoop

6. Kunt u inzicht geven in het waardeverschil tussen afkoop voor 50 jaar of eeuwigdurende afkoop? Is dit waardeverschil te kwantificeren?

Antwoord SP 6:

Deze correspondeert met de vragen VVD 15 en CDA 13-4. Wij blijven bij het antwoord dat wij tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni hebben gegeven. Tijdens de presentatie hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede. Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven weliswaar een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.

Waardebepaling

7. Hoe gaan we volgens advies rekening houden met verschillen tussen buurten, wijken en woningen?

Antwoord SP 7:

Wij verwijzen naar Randvoorwaarden 4 en 5 (Schoon schip 2015, p. 77) en het 'Stappenplan grondwaardebepaling eeuwigdurende erfpacht' (Schoon schip 2015, p. 65-66).

Technische vragen Groen Links

Uw commissie constateert op pagina 42 dat de aanbiedingen van de gemeente niet transparant zijn, en weinig inzichtelijk voor erfpachters. Gezien het feit dat het deskundigenoordeel nagenoeg altijd lager uitvalt, en de gemeente het deskundigen oordeel altijd accepteert, bevestigd de gemeente onbedoeld de indruk dat het eerste aanbod niet eerlijk was. Na te constateren dat dit het gevoel van onrechtvaardigheid bij erfpachters voedt, constateert de commissie vervolgens:
'Vervolgens reduceren deskundigen de gevonden grondwaarde echter tot een bedrag waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen. Dit komt omdat zij enkele niet terechte dan wel onberedeneerde afslagen toepassen.'
Op pagina 37 constateert de commissie:

"De nu toegepaste correctie ten opzichte van eigen grond is niet gerechtvaardigd."
Vervolgens licht de commissie die constatering toe.

Zij vervolgt: "de tweede en laatste correctie op de grondwaarde is een stelpost van 40% 'depreciatie voortdurend gebruik'. De hoogte van deze post wordt nergens getechtvaardigd of onderbouwd, anders dan door het feit dat de gemeente tot 1 januari 2011 ook dit percentage hanteerde. De deskundigen hebben destijds de gemeentelijke praktijk niet gevolgd. Het is niet duidelijk waarom zij dit niet hebben gedaan."

Vragen aan de commissie:

1. Kan een praktijk waarbij grondwaarden gereduceerd worden tot bedragen waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen volgens de commissie op enigerlei wijze mede de grondslag vormen voor een systeem waarbij het economisch recht voor de eeuwigheid uit handen wordt gegeven?

Antwoord GL 1:

Wij hebben wat deze vraag betreft niets toe te voegen aan hoofdstuk 5 van Schoon schip.

2. Kan de commissie aangeven in welke buurten de reducties van de zgn. deskundigen vooral aan de orde zijn? Hoe hoog zijn de reducties (percentueel en nominaal) in respectievelijk Nieuw-West en de Helmersbuurt? In Zuid-Oost en de Concertgebouwbuurt?

Antwoord GL 2:

Naar de genoemde specifieke situaties (adviezen van deskundigen op buurtniveau) hebben wij geen onderzoek gedaan.

3. Kan de commissie bij benadering aangeven hoeveel de gemeenschap aan inkomsten (relatief) misloopt, omdat de grondwaarde van het gemeenschappelijke bezit (de grond) structureel door deskundigen met te veel gekort wordt?

Antwoord GL 3:

Deze vraag bevindt zich buiten onze onderzoeksopdracht en daarom hebben wij daar geen onderzoek naar gedaan. Deze vraag kunnen wij derhalve niet beantwoorden.

4. Gezien haar eigen glasheldere beoordeling van de deskundigenpraktijk, hoe beoordeeld de commissie de 'deskundigheid' van deze 'deskundigen'?

Antwoord GL 4:

Wij hebben wat betreft deze vraag niets toe te voegen aan hoofdstuk 5 (Schoon schip 2015).

5. Klopt de indruk dat, gezien de eigen constateringen van de commissie over de deskundigenpraktijk, en het feit dat de commissie vervolgens deze 'niet/nergens gerechtvaardigde' kortingen als uitgangspunt neemt, of in ieder geval als gegeven accepteert, bij de totstandkoming van het nieuwe stelsel, de commissie geen mogelijkheid zag om dat niet te doen?

Antwoord GL 5:

Wij verwijzen naar 'Randvoorwaarde 5: rekening houden met bestaande situaties' (Schoon schip 2015, p. 77):

Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan.

De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Hiervoor kunnen de uitkomsten van de testcases (Randvoorwaarde 4) worden gebruikt. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor niet-woningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.

6. Heeft de commissie manieren overwogen en/of onderzocht, om tot een stelsel van eeuwigdurende erfpacht te komen, zonder een praktijk die zij zelf als onrechtvaardig en slecht onderbouwd omschrijft hierbij als gegeven te (moeten) accepteren?

Antwoord GL 6:

Deze vraag bevindt zich buiten onze onderzoeksopdracht en daarom hebben wij daar geen onderzoek naar gedaan. De bestaande algemene bepalingen van de gemeente zijn een

gegeven. Aangezien ze niet meer te ontbinden zijn, kan men de huidige praktijk niet negeren.

7. Uitgaande van een stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, hoe beoordeeld de commissie de mogelijkheid om via een 'tussenstap' de deskundigenpraktijk te beeindigen, om daarna een eerlijke(r) aanbieding te kunnen doen? Ter voorbeeld: heruitgifte hoeft niet voor vijftig jaar. Dat zou ook voor een periode van vijf jaar kunnen. In de nieuwe aanbieding zou geen sprake zijn van een deskundigenpraktijk, waardoor de gemeente na vijf jaar in staat zou kunnen zijn om een faire aanbieding te doen.

Antwoord GL 7:

Wij verwijzen naar het antwoord op GL 6.

8. Als uw commissie, de raad of het college alsnog in staat zouden zijn om, in welke samenstelling dan ook, tot een stelselwijziging te komen waarbij de deskundigenpraktijk geen gegeven hoeft te zijn, zou uw commissie dat dan aanbevelingswaardig vinden?

Antwoord GL 8:

Wij verwijzen naar het antwoord op GL 6.

Technische vragen SEBA
Vragen SEBA bij advies GWC 'Schoon Schip' dd 18 juni 2015

1. *Conclusie 1: Objectwaarde op basis van WOZ-waarde (pag 74)*
   "De commissie adviseert de gemeente Amsterdam de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te kunnen bepalen. (…) Bij de objectwaardebepaling volgens de wet WOZ moet de gemeente in alle gevallen rekening houden met de zogenoemde overdrachts- en verkrijgingsfictie. Uitgaan van de WOZ-waarde betekent dat men dient uit te gaan van de volle eigendom van de grond, aangezien in de WOZ-waarde geen rekening wordt gehouden met erfpacht."
   (pag 56) "Erfpachtcorrectie
   De Wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien het volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen. Om aan dit voorschrift te voldoen moet getaxeerd worden alsof de woningen op eigen grond staan. Hiervoor wordt de zogenaamde 'erfpachtcorrectie' toegepast. Een verkoopcijfer van een pand op grond die in erfpacht is uitgegeven, wordt met deze erfpachtcorrectie verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de transacties die op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers zijn gecorrigeerd. De erfpachtcorrectie is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van vijftig jaar, gerekend vanaf de verkoopdatum."
2. *Conclusie 2: Depreciatie van woningopstal op wetenschappelijke basis (pag 75)*
   "Om van de objectwaarde te komen tot een waardering van de grond moeten we eerst de herbouwwaarde van de opstal bepalen. (…) Met behulp van Franckes model kan de WOZ-waarde van een object dus gecorrigeerd worden met de geschatte herbouwwaarde om zo te komen tot een gefundeerde schatting van de grondwaarde."
   (pag 27) "De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond die in erfpacht is uitgegeven (erfpachtgrond). Daardoor is het niet bekend wat een derde op enig moment voor erfpachtgrond zou willen betalen. De waarde van erfpachtgrond kan ook niet rechtstreeks worden afgeleid van bepaalde transactieprijzen op de markt. Deze zijn immers in het leeuwendeel een combinatie van opstal en (deels) afgekochte erfpacht. Dit betekent dat wij op een andere manier de waarde van erfpachtgrond moeten bepalen."

Vraag 1: Kunt uitleggen waarom u aan de ene kant stelt dat de verkooptransacties op de markt geen basis kunnen vormen om de grondwaarde uit af te leiden en u tegelijkertijd dezelfde verkooptransacties op de markt als grondslag (in de WOZ-waarde) neemt als vertrekpunt van waarderen?

Antwoord SEBA 1:

Ja.

Onderscheid moet worden gemaakt tussen verkooptransacties van in erfpacht uitgegeven grond (erfpachtgrond) enerzijds en bebouwde grond in erfpacht.

Erfpachtgrond
De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond die in erfpacht is uitgegeven (erfpachtgrond). Daardoor is het niet bekend wat een derde op de markt op enig moment voor erfpachtgrond zou willen betalen. De waarde van erfpachtgrond kan ook niet rechtstreeks worden afgeleid van betaalde transactieprijzen op de markt. Deze zijn immers in het leeuwendeel een combinatie van opstal en (deels) afgekochte erfpacht. Dit betekent dat wij op een andere manier de waarde van erfpachtgrond moeten bepalen (Schoon schip 2015, p. 27).

Opstal op erfpachtgrond
Er is een markt voor opstallen op erfpachtgrond waarin prijzen tussen derden tot stand komen.

Wij verwijzen verder naar:

- Schoon schip 2015, paragraaf 8.1, waarin uitgelegd wordt hoe transactieprijzen de basis vormen voor de waardering van woningopstallen op erfpachtgrond;
- Schoon schip 2015, hoofdstuk 7, waarin uitgelegd wordt waarom de WOZ-waarde een goede basis biedt voor de residuele-waardemethode;
- Schoon schip 2015, p. 52:
  Uit de wettelijke regelingen moet men afleiden dat 'de waarde' een markt(gerelateerde) waarde is. Art. 3 van de *Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken* bepaalt dat het college van Burgemeester en Wethouders voortdurend marktgegevens verzamelt van handelingen in het economische verkeer betreffende vastgoed: verkooptransacties van woningen en niet-woningen, verhuurtransacties van niet-woningen, stichtingskosten van niet-woningen, gronduitgifteprijzen en dergelijke.
  Art. 4 van de regeling schrijft voor dat de waarde van woningen wordt bepaald door woningen systematisch met elkaar te vergelijken waarvan de marktgegevens beschikbaar zijn. Voor niet-woningen gebeurt dat door middel van kapitalisatie van de brutohuur, door vergelijking of door middel van de 'discounted cash flow-methode', kortweg DCF-methode . Daarmee is het begrip 'waarde' in de WOZ-regelgeving direct gekoppeld aan het begrip 'markt'.

Vraag 2: Nu voor het bepalen van de WOZ-waarde de marktwaarde van alle erfpachtrechten bekend is, is het dan niet veel logischer en in lijn met de literatuur, om bij gebruikmaking van de residuele rekenmethode de marktwaarde van het erfpachtrecht van de WOZ-waarde af te trekken, zodat als residu de marktwaarde van de grond overblijft? Uw commissie kiest er nu voor om een fictieve grondwaarde te bepalen met behulp van de kostenbenadering. Uit de literatuur blijkt nu juist dat de comperatieve benadering voor het bepalen van de marktwaarde van het erfpachtrecht de voorkeur geniet boven de kostenbenadering nu er voldoende verkooptransacties van vergelijkbaar vastgoed voorhanden zijn. Kunt u uitleggen waarom u, in afwijking van de literatuur, toch voor de kostenbenadering heeft gekozen?

Antwoord SEBA 2:

Nee.

Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 1.

Wij adviseren de gemeente de residuele-waardemethode te hanteren om de grondwaarde te bepalen. Deze methode wordt ondersteund door de vastgoed-taxatietheorie en wordt gebruikt in de (Amsterdamse) taxatiepraktijk om de grondwaarde in erfpachtsituaties te kunnen bepalen. De uitvoering van deze methode is echter complex en de huidige Amsterdamse praktijk kent de nodige bezwaren en beperkingen om de grondslagen te bepalen, de invoergegevens te kiezen en de berekeningen van de grondwaarde uit te voeren. Wij hebben ons daarom, binnen de kaders van onze opdracht, de vraag gesteld op welke punten de residuele-waardemethode voor de Amsterdamse situatie beter kan worden uitgevoerd. Daarbij gaat het om: de objectwaarde te bepalen;
de bouwkosten en depreciatie van de opstal te schatten; het canonpercentage vast te stellen. Onze drie hoofdconclusies hebben betrekking op verschillende aspecten van de uitvoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel, maar hebben twee elementen gemeen: enerzijds het gebruik van een objectieve theorie voor de onderbouwing van grondslagen en anderzijds de inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking (Schoon schip p. 74).

Vraag 3: Klopt het dat uw commissie van de (impliciete) veronderstelling uitgaat dat transactieprijzen van erfpachtrechten op de markt een combinatie zijn van de gecorrigeerde opstalwaarde en (deels) afgekochte erfpacht? Zo ja, waarom heeft u de uitkomsten van Franckes onderzoek dan niet gevalideerd aan verkooptransacties van erfpachtrechten op de markt? Zo nee, waarom heeft u er dan voor gekozen om deze verkooptransacties als vertrekpunt van waarderen te nemen?

Antwoord SEBA 3:

Wij hanteren deze veronderstelling niet. Wij hebben professor Francke gevraagd om zijn onderzoek naar opstalwaarde te doen voor markten in de regio Amsterdam waar woningen op eigen grond staan, juist om hierover geen veronderstelling te hoeven maken. Het doel was enerzijds een zo zuiver mogelijk beeld te krijgen van opstalwaarde en anderzijds in kaart te brengen of het inderdaad mogelijk is om die waarde met regressietechnieken accuraat te bepalen. De conclusie is dat dit inderdaad kan, zodat de methode ook kan worden toegepast in Amsterdam voor woningen op erfpachtgrond.

Vraag 4: Kunt u tabel 6 van het rapport van Francke en Broekmeulen dd 26 mei 2015 (bijllage II) aanvullen (aan laten vullen) met de volgende kolommen (per buurtcombinatie):

a. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met een halfjaarlijks betalende canon betaling, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
b. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met afgekochte canon, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013

c. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op eigen grond, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
d. De kolom van aantallen verkopen (Vk) overeenkomstig a. t/ c. uitsplitsen
e. Het gemiddeld aantal m2 gbo per woning
f. Van het totaal aantal woningen het aantal particuliere eigenaren woningen
g. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo als onderdeel van in de WOZ-waarde
h. De erfpachtcorrectie per m2 gbo als onderdeel van de WOZ-waarde
i. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo uit de grondprijzenbrief
j. De grondwaarde per m2 uit de grondprijzenbrief

Antwoord SEBA 4:

Het is aan de gemeente om hierover een beslissing te nemen. Ons advies is afgerond.

Vraag 5. Kunt u een analyse geven van de verschillen tussen de uitkomsten van Franckes onderzoek en de onderdelen in de WOZ waarden en de onderdelen uit de grondprijzenbrief

Antwoord SEBA 5:

Het is aan de gemeente om hierover een beslissing te nemen. Ons advies is afgerond.

Vraag 6: Uw commissie refereert meermalen naar het rapport van de commissie Frijns, Korthals Altes & Teulins (2014). Deze commissie achtte de residuele grondslagwaarde de economisch en rationeel gezien juiste methode om de grondwaarde te bepalen. In hetzelfde rapport spreekt deze commissie echter ook de verwachting uit dat gebruik van de residuele grondslagwaarde voor bestaande erfpachtcontracten de huizenmarkt in Amsterdam voor langere termijn op slot zet. Deelt u deze mening, zo ja waarom wel, zo nee, waarom niet? Bent u met ons van mening dat de gemeente duidelijk en transparant moet zijn naar de markt over de WOZ-waarde, de grondwaarde en de erfpachtwaarde die door de gemeente gehanteerd gaat worden bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem, zodat (potentiële) kopers van een bestaand erfpachtrecht kennis kunnen nemen van de consequenties die dit heeft?

Antwoord SEBA 6:

Wij zien niet in waarom het gebruik van de residuele-waardemethode de Amsterdamse woningmarkt op slot zou zetten, noch waarom andere waarderingsmethoden wat dat betreft beter zouden zijn. Wat betreft transparantie verwijzen wij naar Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 2: communicatie, pagina 64.

Vraag 7: In uw rapport staan de belangen van uw opdrachtgever, de gemeente Amsterdam, centraal. Kunt u aangeven op welke wijze u de belangen van de

erfpachter heeft betrokken in uw advies? Kunt u hierbij specifiek ingaan op de volgende onderwerpen:

a. De rechtszekerheid voor erfpachter. Wat zijn volgens u de verwachte gevolgen voor transactieprijzen van erfpachtrechten op de woningmarkt door het publiceren door de gemeente van de op de door u geadviseerde wijze bepaalde grondwaarde en erfpachtwaarde van een woning? Hoeveel bestaande hypotheken zullen als gevolg hiervan 'onder water' komen te staan en hoeveel?
b. De wijziging van de grondslag van de grondwaardeberekening. In de periode 1923 tot en met 1993 zijn erfpachtrechten uitgegeven met de kostprijs van de grond als grondslag voor de canon.
c. Waarom u bij bestaande erfpachtrechten marktwaarde toekent aan de grond. De grond kent in deze gevallen immers geen marktwaarde (overeenkomstig de IVS definitie), nu deze niet zelfstandig verhandelbaar is.
d. Waarom het volgens u, door de residuele grondwaardemethode te hanteren, gerechtvaardigd is dat de erfpachter niet evenredig deelt in de waardeverandering van het object.
e. In de toelichting aan de raadscommissie op het advies van Frijns en Francke (2013) is komen vast te staan dat de kostenopslag van 1,5 – 2,0 % in het canonpercentage met name bedoeld is om het risico van waardedaling van de grond af te dekken voor de gemeente. Vind u dit in een eeuwigdurend erfpachtstelsel redelijk en acht u de voorgestelde vergoeding proportioneel gezien het risico dat de gemeente hierbij loopt? Kunt u de risico's van de gemeente hierbij expliciet kwantificeren?
f. Waarom acht u het redelijk dat het reële continue rendement op de grondwaarde voor een eeuwigdurende erfpachtperiode (1,0 tot 3,0%) hoger moet liggen dan de reële groei (verwachting) van het nationaal inkomen (0,8%)? Leidt dit op termijn niet tot een situatie dat, in verhouding tot het nationaal inkomen, de grondeigenaar steeds rijker wordt en de erfpachter steeds armer? Kort gezegd: dat de afroming van de woningwaarde in het eeuwigdurende systeem gewoon doorgaat?
g. Kunt u uitleggen hoe de vermogensrechtelijke uitkomsten van uw advies in verschillende scenario's voor de erfpachter uitpakken en waarom dit redelijk en acceptabel zou zijn voor de erfpachter?
h. Op welke wijze u in uw advies heeft voorkomen dat er een onevenredige last ('excessive burden') bij de erfpachter komt te liggen.

Antwoord SEBA 7:

Het is een misvatting te veronderstellen dat de belangen van de gemeente Amsterdam centraal staan in ons rapport. Wij hebben er naar gestreefd om tot een evenwichtig advies te komen waar de belangen van alle betrokkenen optimaal mee gediend zijn.