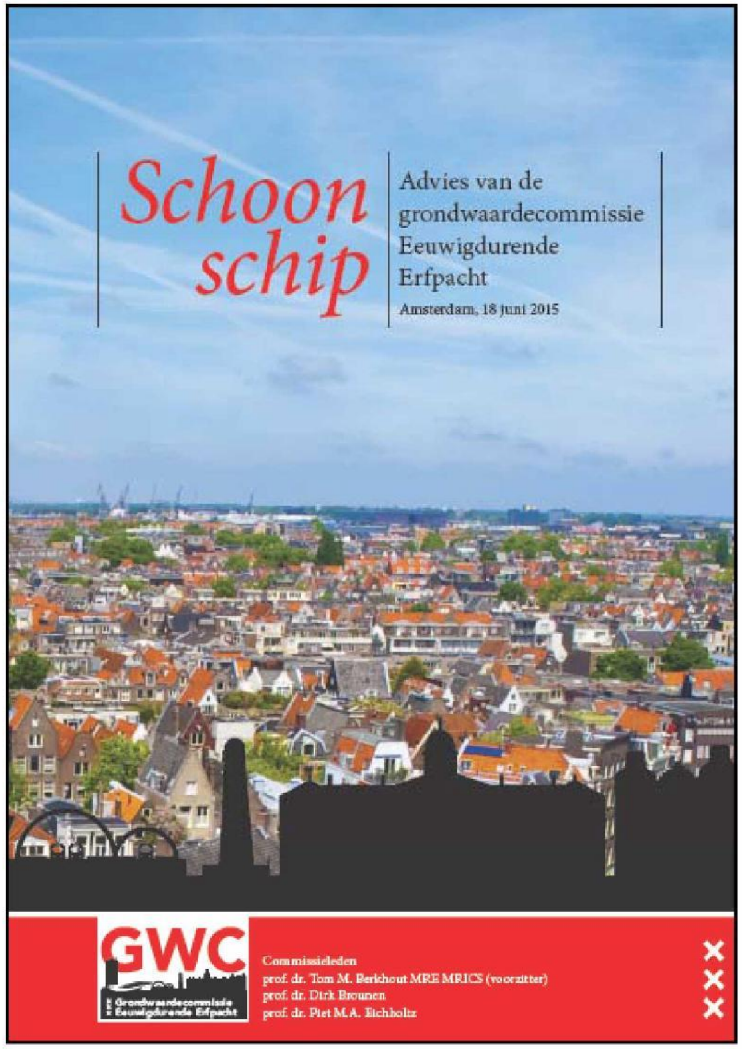
Schoon Schip

Advies van de grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht
Amsterdam, 18 juni 2015



GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

Programma

- Commissie, opdracht en werkwijze
- Drie hoofdconclusies
- Wat betekent dit advies?
- Randvoorwaarden
- Vragen

Commissie, opdracht en werkwijze

- De commissie
  - Prof. dr. Tom Berkhout (Nyenrode Business Universiteit)
  - Prof. dr. Dirk Brounen (Universiteit van Tilburg)
  - Prof. dr. Piet Eichholtz (Universiteit Maastricht)

- Adviseer over methode voor bepalen grondslag eeuwigdurende erfpacht
  - Transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar, begrijpelijk voor erfpachters
- Bepaal 'zuiver' de grondslag voor jaarlijkse canonbetalingen en afkoopsom
- College en gemeenteraad verenigen bestuurlijke wensen met het advies

- Werkwijze maart – juni
  - Gesprekken met groot aantal belanghouders, belangenorganisaties, deskundigen, andere commissies
  - Literatuurstudie, achtergrondinformatie
  - Deskundigen ingeschakeld voor deelonderwerpen

Amsterdamse erfpachtpraktijk functioneert niet meer: patstelling

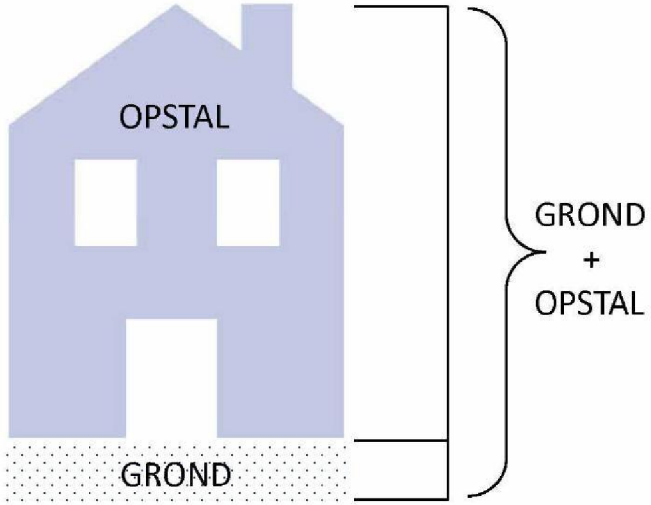
- Particulieren verwerpen op grote schaal aanbiedingen canonherziening gemeente
- Deskundigen komen structureel veel lager uit dan de gemeente
- Daardoor: sterke prikkel om niet akkoord te gaan
- Zowel gemeente, erfpachters als rechters hebben kritiek op uitkomsten deskundigenprocedure
- Deskundigenrapporten worden marginaal (procedureel) getoetst door rechters, daardoor lijken ze onaantastbaar en zijn dat ook in de praktijk
- Gemeente wil integer handelen en erfpachter niet op kosten jagen door vernietiging rapport te eisen

- Aanbiedingen gemeente weinig transparant
- Taxaties deskundigen transparant, maar hanteren discutabele, grote afslagen

Het advies 1

- Optimaliseer en objectiveer de residuele-waardemethodiek
  - Wetenschappelijke basis: taxatieleer
  - Wetenschappelijke, bewezen en toepasbare methodiek: modelmatig waarderen

Marktwaarde object (grond +/+ opstal)
-/- Waarde opstal
Residuele grondwaarde

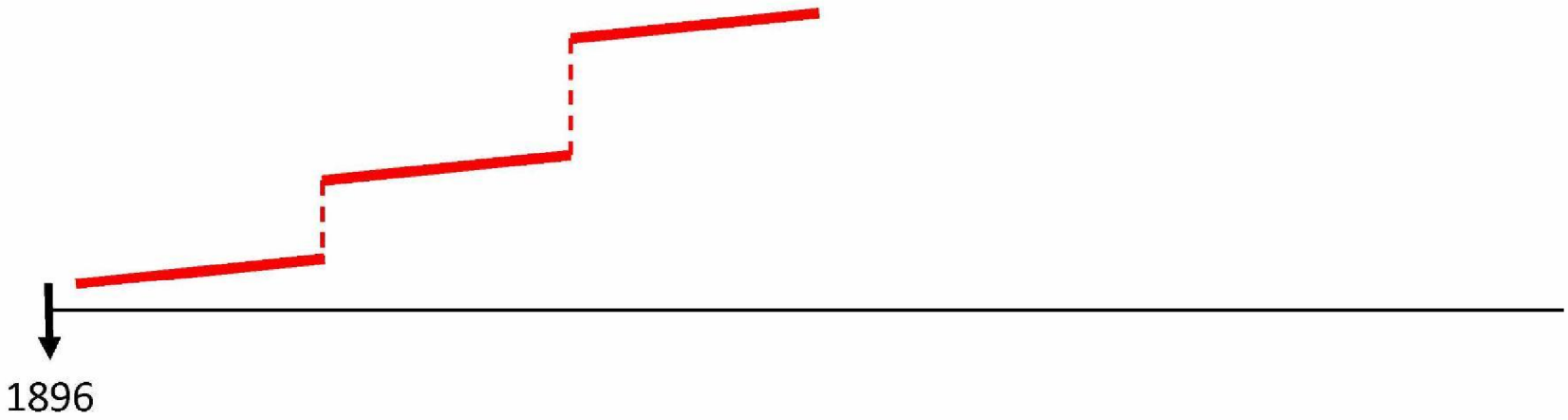


- Conclusie 1: Objectwaarde op basis van de WOZ-waarde
- Conclusie 2: Depreciatie van woningopstal op wetenschappelijke basis
- Conclusie 3: Het canonpercentage als uitkomst van de financiële theorie

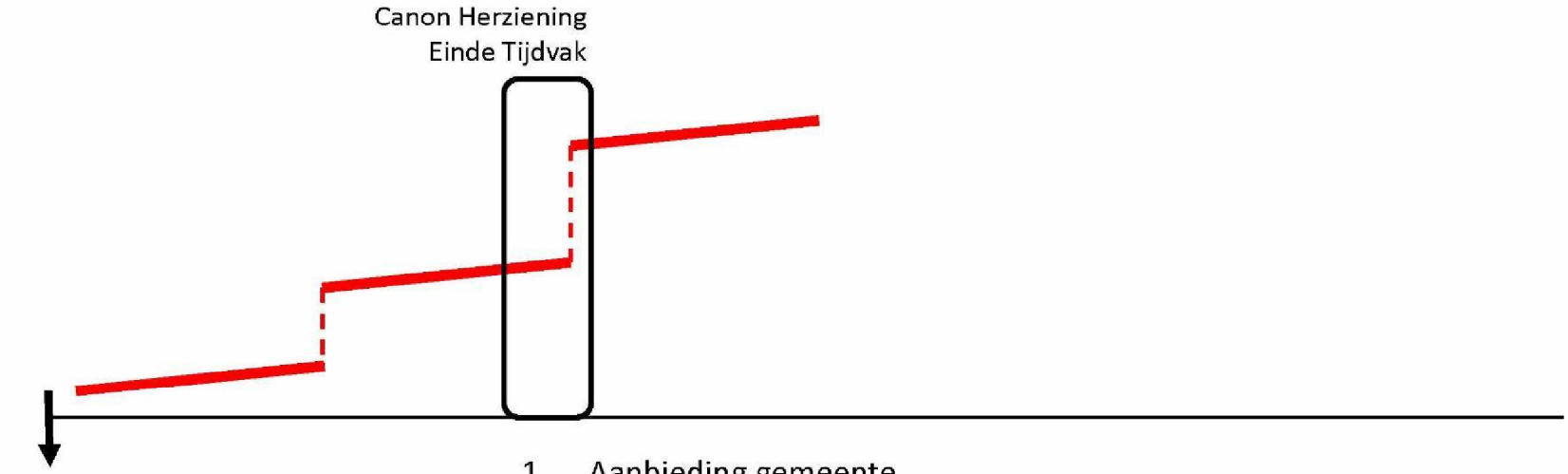
Het advies 2

- Door uitgangspunt WOZ-waarde uitvoerbaar en tijdbestendig
- Rekening gehouden met verschillen tussen buurten, wijken en woningen
- Eenheid van beleid en uitvoering: gelijke gevallen gelijk behandelen, één meetlat voor iedereen
- Gemakkelijk en duidelijk toe te lichten

Wat betekent dit?
De oude situatie

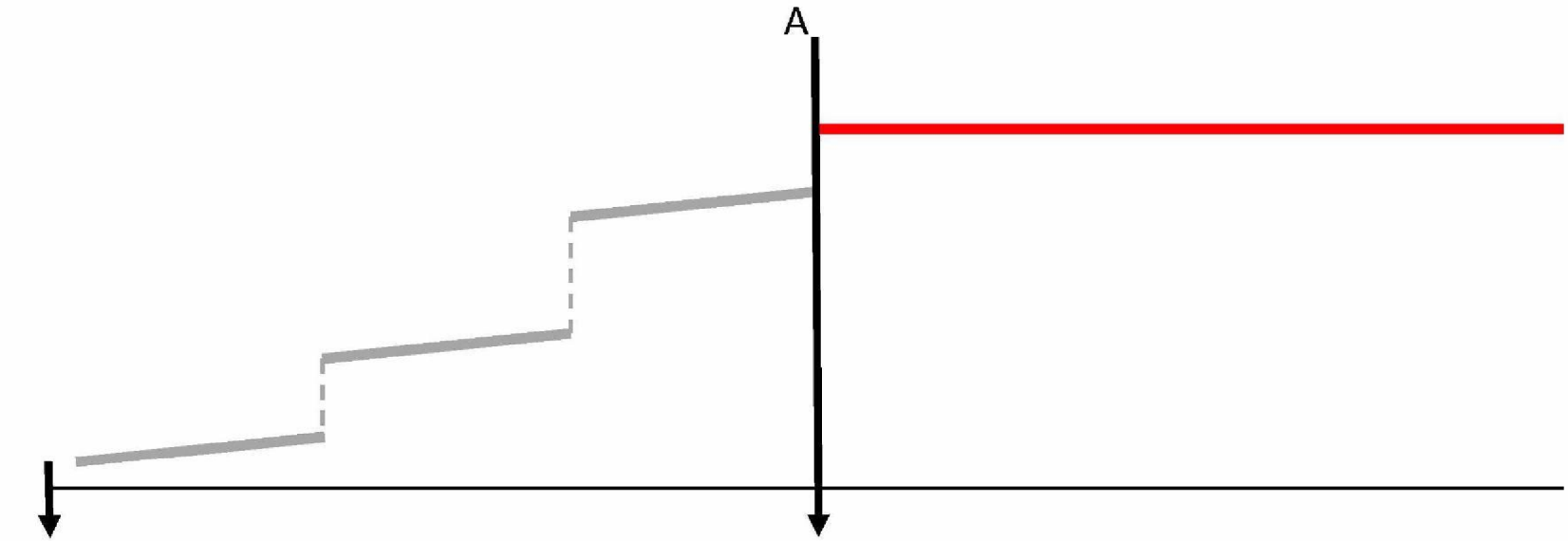


Wat betekent dit?
Herziening einde tijdvak



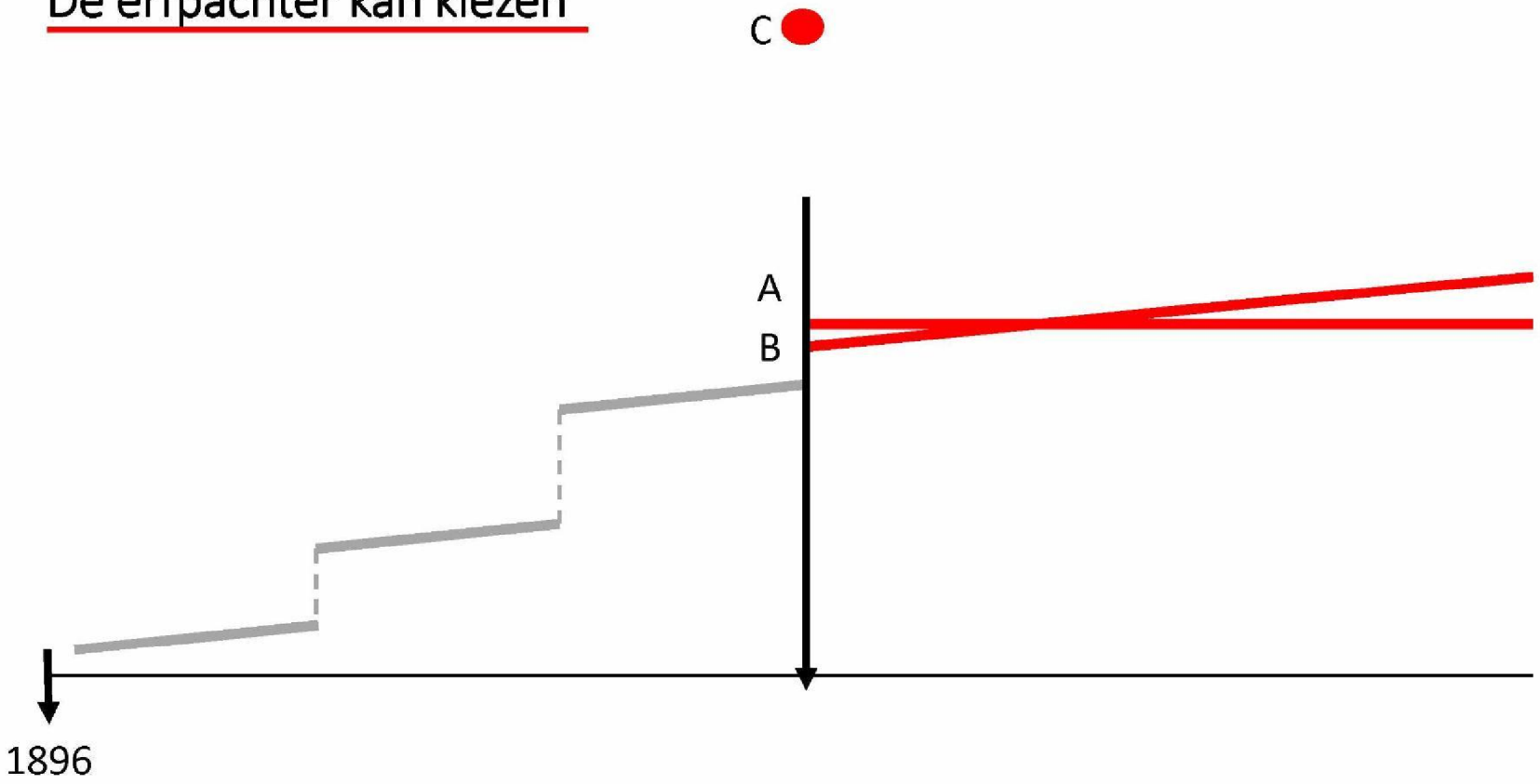
1. Aanbieding gemeente
2. Afwijzing door erfpachter (bij woningen >70%)
3. Extern advies drie deskundigen
4. Grote afslagen

Wat betekent dit?
Overgang naar eeuwigdurend

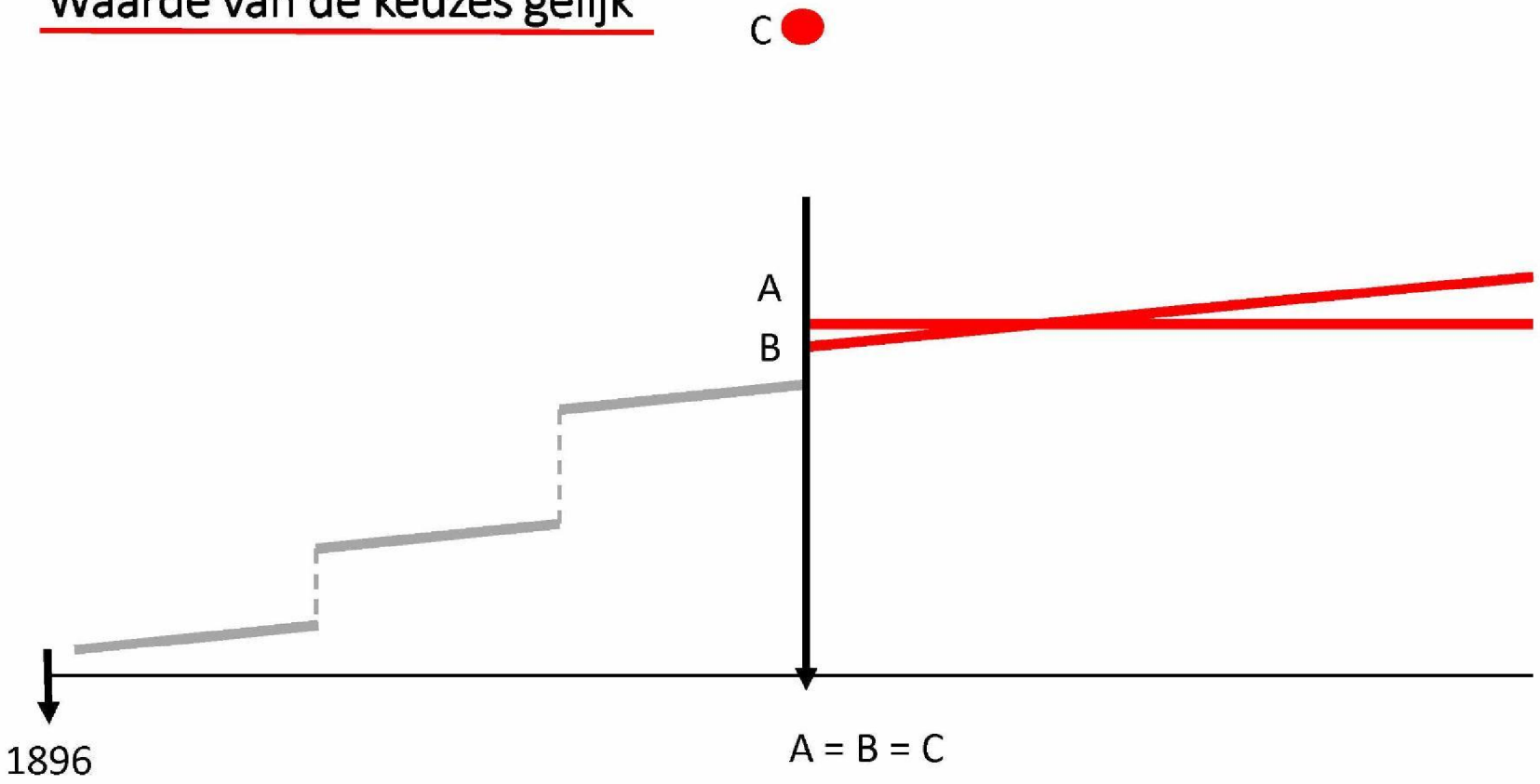


Op basis van residuele-waardemethode
- met WOZ als uitgangspunt
- met wetenschappelijk onderbouwde depreciatie
- met canonpercentage conform financiële theorie

Wat betekent dit?
De erfpachter kan kiezen



Wat betekent dit?
Waarde van de keuzes gelijk



Randvoorwaarden

- Randvoorwaarde 1: indexering als keuze
- Randvoorwaarde 2: communicatie
- Randvoorwaarde 3: rekening houden met bestaande situaties
- Randvoorwaarde 4: *testcases*
- Randvoorwaarde 5: investeer in data en kennis en neem de tijd
- Randvoorwaarde 6: WOZ-waarde peildatum 1 januari 2014

Aanbieding gemeente:
wat kan en mag de woningerfpachter in 2016 verwachten?

1. Transparante, inzichtelijke aanbieding (infographics)
2. Eenheid van beleid en uitvoering
3. Uitgangspunt WOZ-waarde (1/1/2014)
4. Berekening opstal
5. Berekening grondwaarde
6. Berekening canonbedrag
7. Korting
8. Aanbieding
    1. Vaste canon
    2. Geïndexeerde canon
    3. Afkoopsom

Vragen?