Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan -

Datum augustus 2014
Kenmerk -
Onderwerp Mogelijk aanpassingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET)

Gevraagde beslissingen
Aan het einde van een tijdvak wordt bij bestaande rechten de grondprijs opnieuw bepaald. Evenals bij nieuwe uitgiften is de grondprijsmethodiek genormeerd residueel.

De door de gemeente nu hanteerde methode heeft een aantal elementen in zich waarop kritiek mogelijk is (en ook kritiek is geuit door de commissie Frijns). Een aantal van de elementen zijn aan te passen.

In deze notitie staan 3 mogelijke aanpassingen beschreven.
De vragen zijn:

1. Moeten er nu aanpassingen worden doorgevoerd?

Zo ja:

2. Welke aanpassing worden gedaan?
3. Wanneer is een goed moment om aanpassingen door te voeren? Nu of later?

Zo nee:

4. Als er nu (nog) geen aanpassingen worden doorgevoerd, hoe wordt dat dan gecommuniceerd naar de raad.

Inleiding

Al enkele jaren wordt kritisch gekeken naar de grondprijstaxaties van deskundigen die in het kader van een canonherziening einde tijdvak (CHET) procedure de grondprijs en canon bepalen. Dit mede naar aanleiding van enkele gerechtelijke uitspraken. Afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen wordt direct een commissie van drie deskundigen ingeschakeld of kan dit gebeuren nadat de erfpachter het aanbod van de gemeente heeft verworpen.. Dit heeft er toe geleid dat OGA de eigen werkwijze bij CHET tegen het licht heeft gehouden. Daarnaast heeft ook een adviescommissie met drie hoogleraren (commissie Frijns) afgelopen winter de huidige praktijk bij een CHET-procedure beoordeeld en geadviseerd over de wijze van grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht in het kader van de toen voorliggende vernieuwingsvoorstellen.

Een aantal elementen van de gemeentelijke grondwaardebepaling bij CHET zijn gelijk aan de methode van deskundigen en ook de adviescommissie heeft deze bevestigd. Het is daarmee logisch deze daarom zo te laten. De genormeerde residuele methode en het be-

palen van een grondprijs per wijk is ons ook door de adviescommissie van hoogleraren aanbevolen. De manier waarop we de marktwaarde van de woningen bepalen is in grote lijnen gelijk aan de wijze die de commissie adviseren en lijdt in de praktijk tot grosso modo gelijke marktwaarden als de inschatting van deskundigen.

De nu in gebruik zijnde Algemene Bepalingen hebben wel een ingebakken willekeur in zich. Die willekeur ontstaat omdat soms direct deskundigencommissie worden ingeschakeld die per blok, en soms per woning, in een wijk kunnen verschillen. Daarnaast ontstaat deze willekeur ook omdat soms de gemeente eerst een aanbieding doet maar wanneer deze niet wordt geaccepteerd alsnog een deskundigencommissie wordt ingeschakeld. Ook hier ontstaan weer verschillen per commissie en met de gemeentelijke waardebepaling per blok en per wijk. De deskundigen hanteren bovendien verschillende niet op marktgegevens berustende afslagen waardoor ze vaak lager uitkomen dan de gemeentelijke aanbieding (waarbij kan worden opgemerkt dat de gemeentelijke aanbieding zelf vaak al vrij laag is door elementen in onze eigen werkwijze). Dit is helaas niet te voorkomen. Het recht om deskundigen in te schakelen staat in alle Algemene Bepalingen van de huidige rechten.

Er zijn ook drie elementen in de huidige gemeentelijke methode bij de grondwaardebepaling voor een CHET-procedure waarvan de onderbouwing mager is en/of die bovendien door het advies van commissie Frijns ter discussie zijn gesteld. De vraag is dan, handhaven we de huidige methode of is er mede naar aanleiding van de commissie Frijns een reden om de methode aan te passen. En, zo ja, is het dan een goed moment om de huidige methode aan te passen met het vaststellen van de Grondprijzenbrief 2015?

Het gaat concreet om drie zaken:

1. **De te gebruiken herbouwkosten / stichtingskosten als onderdeel van de residuele grondprijsbepaling bij CHET**
2. **De aftrek van 21% BTW van de residuele grondwaarde bij CHET**
3. **De depreciatie bij CHET, nu 25 %, ter compensatie voor het feit dat de grond niet bouwrijp wordt geleverd, maar met de aanwezigheid van een bestaande opstal.**

Hieronder eerst nog even kort de methode tot grondprijsbepaling bij nieuwe uitgifte en bij bestaande rechten. Dan volgt per bovengenoemd punt de een beschrijving van de te maken afweging. Tot slot een globale financiële doorrekening van eventuele wijziging in de te gebruiken methode.

Grondprijsbepaling bij nieuwe uitgifte
Bij nieuwe uitgiften wordt de grondprijs genormeerd residueel bepaald. Op basis van marktgegevens wordt de mediane VON prijs per buurt voor woningen bepaald. Van 15 woningreferenties zijn de stichtingskosten doorgerekend. De stichtingskosten van de woningreferentie die past bij de bouwvorm van de te bouwen woningen wordt afgetrokken van de VON prijs. Op de dan overgebleven residuele grondwaarde wordt de BTW (21%) in mindering gebracht om te komen tot de grondprijs exclusief BTW.

Grondprijsbepaling bij bestaande rechten
Bij bestaande rechten wordt ook een genormeerde residuele grondprijsbepaling toegepast. De grondwaarde is gelijk aan de waarde van de woning (inclusief voor 50 jaar vooruitbetaalde canon) minus de opstalwaarde van de woning. De opstalwaarde van de woning wordt gelijkgesteld aan de herbouwwaarde van de woning en die is gelijk aan de stichtingskosten van een soortgelijke nieuwbouwwoning. Hierbij worden voor álle eenge-

zinswoningen in Amsterdam de genormeerde stichtingskosten gebruikt van de referentiewoning “rijwoning met 2,5 lagen”. Bij alle meergezinswoningen in Amsterdam worden de stichtingskosten gebruikt van de referentiewoning “portiek met 5-8 lagen”. Deze referenties zijn relatief dure voor eengezinswoningen respectievelijk meergezinswoningen waardoor de grondwaarde eerder te laag wordt ingeschat dan te hoog.
Ook bij bestaande rechten wordt van de residuele grondwaarde 21% afgetrokken zodat de grondwaarde bij bestaande bouw gelijk is aan de grondwaarde bij nieuwbouwwoningen waarvoor dezelfde referentie van toepassing is.

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel. Bij vernieuwing van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract bij einde van het tijdvak. Daarom wordt er bij bestaande rechten een depreciatiefactor toegepast. Deze is in 2010 door het college van B&W vastgesteld (besluitnummer BD2010-007586) op 0,75 (een korting op de grondprijs van 25%).

Ad 1) De te gebruiken herbouwkosten / stichtingskosten
Allereerst moet worden gesteld dat gebruik wordt gemaakt van genormeerde stichtingskosten, dat dan altijd met een prijsniveau wordt gewerkt dat in de buurt komt van de werkelijkheid. En dat zelfs als er maartwerk wordt toegepast, verschillende kostenbureaus tot verschillende stichtingskosten niveaus zullen komen.

Zoals hierboven al gemeld worden voor grondwaardebepaling bij einde tijdvak de genormeerde stichtingskosten van rijwoningen 2,5 laag voor eengezinswoningen en de stichtingskosten van portiek 5-8 lagen voor meergezinswoningen gebruikt. Deze stichtingskosten zijn eerder hoger dan de werkelijk herbouwkosten van de bestaande woning dan lager. Dat is om de volgende redenen:

- De twee gebruikte woningreferenties hebben een relatief dure bouwvorm. Een 5-8 laags portiekwoning is duurder om te bouwen dan bijvoorbeeld een 4 laags galerijwoning. Dus voor veel bestaande woningen worden te hoge herbouwkosten gerekend.
- De kwaliteit van de bestaande woning is minder hoog dan van de referentiewoning. De bestaande woning is vaak al meer dan 50 jaar oud. De referentiewoning voldoet aan alle moderne (milieu) eisen.
- In de stichtingskosten voor nieuwbouw van de referentiewoningen zit 3% ruimte voor “onbenoemde kwaliteit”. Dit om ontwikkelaars de mogelijkheid te bieden kwaliteit te bouwen. Veel oudere woningen zijn vrij sober van opzet en missen die extra kwaliteit.
- In de referentiewoning voor meergezinswoningen zit een lift (en dus ook in de stichtingskosten). De meeste oudere appartementcomplexen in Amsterdam hebben geen lift.

Het is echter vaak ook mogelijk dat bestaande woningen kenmerken hebben die maken dat de genormeerde stichtingkosten niet te hoog zijn. Bijvoorbeeld omdat de woningen kleiner zijn dan referentiewoningen. Of, en dat zal minder vaak voorkomen, omdat de woningen “beeldbepalend” zijn.

Er wordt maar met twee woningreferenties gewerkt in heen Amsterdam omdat voor alle woningen in een CHET procedure te bepalen welke bouwvorm het betreft veel capaciteit zou kosten en bovendien bij een foute inschatting van de bouwvorm een te hoge grondprijs wordt aangeboden.

Eventueel zou er wel gewerkt kunnen worden met verschillende referentiewoningen (één voor eengezinswoningen en één voor meergezinswoningen) per buurt. En daarvoor dan woningreferenties gebruiken die beter aansluiten op wat er in die buurt werkelijk aan gebouwen staat. Hiervoor kunnen dezelfde woningreferenties worden gebruikt als bij nieuwbouw, en dan indien nodig aangepast en "opgeschoond" door bijvoorbeeld de lift of de "3% onbenoemde kwaliteit" uit de genormeerde stichtingkosten te halen en uit te gaan van kleinere woningen dan 90 m² gbo.

Voordelen:

- Dit kan op veel plekken leiden tot gebruik van lagere genormeerde stichtingskosten en daardoor een hogere residuele grondprijs, dus een hogere gemeentelijke aanbieding bij een CHET-procedure
- Wanneer de gekozen woningreferentie goed past bij de woning dan kunnen eigenaren het gevoel hebben dat de gemeente een goede grondwaarde inschatting heeft gemaakt. De grondwaardebepaling is beter uit te leggen aan de erfpachter.

Nadelen

- In één marktgebied met kan een deelgebied met vooral woningtypen met hogere bouwkosten (vaak woningen met meer kwaliteit) een lagere grondprijs krijgen dan een deelgebied met woningen met een goedkopere bouwvorm.
- Ook bij een methode met meer toegespitste referenties blijven de stichtingskosten aanvechtbaar. Wellicht is een kostenniveau horende bij een vrij "algemene" term als bijvoorbeeld "meergezinswoning" wel makkelijker te accepteren dan een meer precies omschreven woningtype. Want daar zal een specifieke woning al snel iets van afwijken. Wel dient dan duidelijk gecommuniceerd te worden dat de gebruikte stichtingskosten zijn gebaseerd op een vrij goede moderne woning, voldoend aan alle milieueisen.

Ad 2) De aftrek van 21% BTW van de residuele grondwaarde bij CHET

Omdat er voor gekozen is de grondprijs bij bestaande rechten hetzelfde te berekenen als bij nieuwe uitgiften, word ter bij bestaande rechten ook 21% "BTW" van de residuele grondprijs afgetrokken.
Dit mist echter onderbouwing. De erfpachter hoeft namelijk geen BTW te betalen over zijn bestaande recht. En in het verleden heeft hij ook nooit BTW betaald over de grond. BTW is in Nederland ingevoerd op 1 januari 1969. Dus over de rechten die nu aan het einde van hun tijdvak zitten is destijds geen BTW geheven.

Dus, waarom 21% korting geven?

<u>Voordeel</u> van het schrappen van deze op zich ongefundeerde aftrek is een 21% hogere grondwaarde.
Wanneer erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet accepteren, dan verlagen de taxateurs de grondprijs doorgaans ook met 21% "BTW". Zij hebben de gemeente sinds enkele jaren hierin gevolgd (daarvoor deden zij dat niet). Hoewel de onderbouwing ontbreekt zijn de taxateurs daarop moeilijk aan te spreken zoland de gemeente zelf ook 21% aftrekt.
Dit zou ook een reden kunnen zijn om te kiezen voor het schrappen van de BTW. Het is dan mogelijk taxateurs wel aan te spreken op de aftrek. Om een en ander niet tot een hogere gemeentelijke aanbieding te laten leiden kan de depreciatie worden aangepast. Bij een depreciatie van niet 25% maar 38% is de grondprijs gelijk aan de huidige situatie. (Let wel, dan compenseren we dus een aftrek waarvoor op zich geen grond is). Taxateurs hanteren nu bovenop de "BTW aftrek" ook nog vaak een depreciatie van 40%.

Nadeel/voordeel.
De commissie van hoogleraren zag overigens wel wat in aftrek van BTW als er in het verleden wél BTW is betaald bij uitgifte.
Vanaf 2019 is er over een aantal rechten die aan het einde van hun tijdvak zitten wel BTW betaald. Moet de BTW aftrek dan na een paar jaar weer opnieuw worden ingevoerd? En moet het percentage afhankelijk zijn van het jaar van uitgifte? Het percentage te betalen BTW is niet altijd hetzelfde geweest en is pas sinds kort 21%.

Mocht er behoefte zijn op een of andere manier een historisch betaalde BTW te verrekenen in het nieuwe tijdvak, dan is dat wellicht makkelijker middels het coulance component van de depreciatie op te lossen.

Historische btw-tarieven Nederland

Ingangsdatum	Percentage
01-01-1969	4% / 12%
01-01-1971	4% / 14%
01-01-1973	4% / 16%
01-10-1976	4% / 18%
01-01-1984	5% / 19%
01-10-1986	6% / 20%
01-01-1989	6% / 18,5%
01-10-1992	6% / 17,5%
01-01-2001	6% / 19%
01-10-2012	6% / 21%

Bron: Wikipedia

Ad 3) De depreciatie bij CHET
De door de gemeente toegepaste depreciatie is 1) gebaseerd op een inschatting van sloop- en bouwrijpmaakkosten en 2) uit coulance omdat het bestaand erfpacht betreft. In feite is de hoogte politiek bepaald. Dat kan ook een hoger of lager percentage zijn.
Het is redelijk om de houder van een bestaand recht te compenseren voor het feit dat de grond niet bouwrijp wordt geleverd, met alle beperkingen van dien. De hoogte van de depreciatie zou gerelateerd kunnen zijn aan de (genormeerde) sloopkosten van de bestaande opstal en bouwrijpmaakkosten van de kavel. Minder depreciatie dan de sloopkosten zou het nadeel van de bestaande opstal wellicht onvoldoende compenseren.

De depreciatie is een percentage van de grondprijs. De absolute hoogte van de depreciatie is dus een afgeleide van de hoogte van de grondwaarde.. Bij een woning met een grondprijs van €2.000 per m² is de depreciatie € 500 per m² gbo, bij een woning met een grondprijs van € 177 is de depreciatie € 44 per m² gbo. Sloopkosten zijn echter een nagenoeg vast bedrag. Het is daarom misschien ook logisch te kiezen voor een genormeerd vast bedrag per M2 gbo aan depreciatie.

En er kan natuurlijk voor worden gekozen om toch extra te deprecieerden. Bijvoorbeeld om de grondprijsopdrijvende effecten van het verlagen van de genormeerde stichtingskosten of het schrappen van de “BTW aftrek” af te zwakken.

Hieronder de effecten van andere keuzen bij bovenstaande drie punten.

1. De stichtingskosten

Hoeveel de stichtingskosten van alternatieve referentie-woningtypen verschillen van de nu standaard gehanteerde referentiewoningen hangt af van de woningkenmerken in een specifieke buurt. Om een indruk te krijgen van het effect op de grondprijs (volgens beleid met 25% gedeprecieerd) van aanpassingen in de stichtingskosten in onderstaande tabel het effect op de grondprijs van een aanpassing naar beneden van 10 of 15 procent.

Meergezins-woningen	Grondprijs volgens huidig beleid	Grondprijs volgens huidig beleid bij 10% lagere stiko	Verschil	Grondprijs volgens huidig beleid bij 15% lagere stiko	Verschil
Von-prijs € 2.000 per m² gbo	€ 177	€ 177	0 %	€ 177	0 %
Von-prijs € 3.000 per m² gbo	€ 466	€ 606	30%	€ 675	45%
Von-prijs € 4.000 per m² gbo	€ 974	€ 1.125	16%	€ 1.200	23%

2. De “BTW”

Het schrappen van deze aftrek van 21% leidt (uiteraard) tot een verhoging van de grondprijs met 21%.

3. De depreciatie

De depreciatie is een korting op de grondprijs. Het financieel effect is dus gelijk aan de depreciatie.
Het geven van een depreciatie is redelijk, er wordt bij bestaande bouw immers geen bouwrijpe grond geleverd. De exacte hoogte van de depreciatie is echter een politieke keuze.

De huidige depreciatie van 25% van de grondwaarde is bij woningen met een lage grondwaarde een relatief lage compensatie voor het niet bouwrijp leveren van de grond. Wanneer de grondwaarde hoog is, dan is de compensatie relatief hoog.

Als in plaats van een percentage van de grondwaarde gekozen wordt voor een vast bedrag als depreciatie, dan zal het financieel effect positief of negatief zijn afhankelijk van het gekozen depreciatiebedrag. Dit bedrag zou in ieder geval voldoende moeten zijn om de bestaande opstallen te slopen en de kavel bouwrijp te maken. De grondprijs zal dan bij panden met een lage grondwaarde waarschijnlijk lager zijn. Bij panden met een hoge grondwaarde zal de grondwaarde kunnen stijgen.

Behalve een compensatie voor het niet leveren van bouwrijpe grond zit er in de depreciatie ook een element van coulance richting de erfpachter. Als hij niet wil verhuizen dan is hij immers aan de grondeigenaar gebonden. De mate van coulance is een politieke keuze.

Resumerend: de stichtingskosten zijn relatief hoog omdat er in de hele stad een gelijke dure referentie wordt gebruikt. Het gebruiken van meer referenties is mogelijk maar het specifiek bepalen van een referentie per erfpachtrecht vergt (zeer) veel capaciteit. Het introduceren van meer referenties zal vaak leiden tot hogere grondprijzen omdat nu een relatief dure stichtingskostenreferentie wordt gebruikt.
De aftrek van BTW, zoals in de huidige methode wordt gedaan, mist onderbouwing. Deze is weliswaar in het voordeel van de erfpachter maar het is beter uit te leggen wanneer deze wordt afgeschaft en ter compensatie de politiek bepaalde depreciatie naar boven wordt bijgesteld. Het is dan neutraal voor de gemeentelijke aanbiedingen aan erfpachters.
Tenslotte wordt er gedeprecieerd mede omdat de grond bij einde tijdvak niet sloop- en bouwrijp is. Deze korting is echter beter te verwerken middels een vast bedrag dan mid-

dels een percentage van de grondprijs. Sloop- en bouwrijpkosten zijn nauwelijks afhankelijk van de locatie. De depreciatie kan dan een puur politiek bepaalde korting zijn uit coulance voor de erfpachter omdat hij gebonden is aan een CHET-procedure met als gevolg een nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak.