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?

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?

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?

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

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

Vraag 5: 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?

Vraag 6: 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.