Gemeente Amsterdam

Erfpacht en Grondwaardebepaling in Amsterdam

Aan De heer (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Van Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Kopie aan

Datum 4 maarti 2015

Geachte heren (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e)

Op 25 februari 2015 heeft een delegatie van de gemeente Amsterdam ontvangen. Als achtergrondinformatie heeft u verzocht om een notitie. Veel informatie over de werkwijze van de gemeente Amsterdam bij het bepalen van de grondprijzen heeft u al ontvangen, zoals de Grondprijzenbrief en een exemplaar van de Handleiding Grondprijsbepaling. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks gepubliceerd en heeft voornamelijk tot doel (aspirant) contractanten van de gemeente te informeren over de methode van het bepalen van de grondprijzen en ontwikkelingen op dat gebied. De Handleiding Grondprijsbepaling is een interne werkinstructie voor de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het grondprijsbeleid en draagt bij aan het consequent uitvoeren van het beleid. De Handleiding Grondprijsbepaling is niet openbaar.

U heeft geen concrete vragen neergelegd bij de gemeente Amsterdam om te beantwoorden in deze notitie. Er is gekozen om eerst de juridische context van erfpacht kort toe te lichten en vervolgens enkele begrippen die gelieerd zijn aan het grondprijsbeleid te verhelderen. Tenslotte is er een overzicht opgenomen van de verschillen tussen gemeentelijke aanbiedingen en canonbepalingen door deskundigen. Voor uw inzicht is er ook een recent rapport opgenomen van een canonbepaling door deskundigen waarin ook hoor en wederhoor in is opgenomen.

Inhoud erfpachtbepalingen
De erfpachter en de gemeente Amsterdam (als grondeigenaar) zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen (Algemene Bepalingen). In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Wijziging erfpachtbepalingen en de juridische procedure gemeente Amsterdam/SEBA
De erfpachtvoorwaarden van een erfpachtrecht (de bijzondere bepalingen en de op het recht van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen) kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. De gemeente Amsterdam heeft in haar Algemene Bepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene Bepalingen ten allen tijde mogen worden

herzien. Voorts is in de algemene bepalingen opgenomen dat aan het einde van het tijdvak deze nieuwe algemene bepalingen van toepassingen worden verklaard. Dit is een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente. Deze bepaling is (onder andere) onderdeel van de juridische procedure tussen de gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. Het Hof Amsterdam heeft de bepaling, dat de gemeente bevoegd is om eenzijdig de Algemene Bepalingen te wijzigen, vernietigd.
Beide partijen zijn tegen de uitspraak van het Hof Amsterdam in cassatie gegaan. De gemeente is in cassatie gegaan omdat de beslissing om het artikel uit de Algemene Bepalingen te vernietigen naar het oordeel van de gemeente onterecht is. Door voorgenoemde cassatie is de uitspraak van het Hof geschorst en heeft deze derhalve geen werking. Dat wil zeggen dat de gemeente (vooralsnog) gerechtigd is bij het einde van het tijdvak eenzijdig de nieuwste Algemene Bepalingen aan te zeggen.

Overige juridische procedures
Naast bovengenoemde procedure, heeft de gemeente Amsterdam ook andere juridische procedures omtrent de procedure canonherziening einde tijdvak gevoerd, waarbij onder andere de taxatierapporten ter vaststelling van de canon door deskundigen, die in die juridische procedures onderwerp waren, zijn vernietigd. De reden hiervoor was dat de taxatierapporten onder andere onvoldoende waren gemotiveerd.

Ook zijn in het verleden juridische procedures gevoerd over de door de gemeente gevorderde canonverhoging bij bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen. Deze procedures gingen altijd over de hoogte van de verschuldigde aanvullende canon. De uitkomsten van deze procedures is zeer wisselend en zijn onderling vaak niet goed vergelijkbaar.

Erfpachtbeleid
Naast de wet, de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen heeft de gemeente ook een aantal beleidsstukken opgesteld. Deze beleidsstukken zijn geen onderdeel van het zakelijk recht van erfpacht, maar zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

Bestemmingswijzigingen
Een erfpachtcontract staat een bepaalde bestemming/gebruik toe. Op basis van die toegestane bestemming is de waarde van het contract bepaald. Wanneer de erfpachter de bestemming wijzigt en er is daardoor sprake van een grondwaardevermeerdering, dan leidt de wijziging tot een canonverhoging.

Het Grondprijsbeleid van Amsterdam
Sinds 1896 is uitgifte in erfpacht de regel en grondverkoop de uitzondering. Om die reden is er géén vastgesteld beleid voor de verkoop in vol eigendom. De grondprijzenbrief gaat dan ook over de prijzen die (moeten) worden gehanteerd bij uitgifte in erfpacht. Daarbij is de grondprijs gelijk gesteld aan de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak.
De prijsbepaling van de grond vindt plaats aan de hand van een analyse van de vastgoedmarkt in Amsterdam. Daarbij wordt op basis van transactiegegevens de marktwaarde van een object op

een specifieke locatie bepaald. Buurten in Amsterdam zijn homogeen, en op de locaties waar sprake is van gronduitgifte of canonherzieningen einde tijdvak bestaat de vastgoedmarkt voornamelijk uit erfpachtrechten. Bij ongeveer 80% van deze erfpachtrechten is de canon voor decennia afgekocht. Deze gegevens (marktwaarde van een object op grond uitgegeven in erfpacht) zijn de input bij de marktwaardebepaling. Om de grondwaarde te bepalen, wordt vervolgens de vervangingswaarde van het opstal van deze marktwaarde afgetrokken, waarna de grondwaarde resteert.
De grondprijzen (en onderliggende marktwaarden en vervangingswaarde) die op deze manier worden berekend, worden vóór deze door de gemeenteraad worden vastgesteld onderworpen aan een second opinion door een externe adviesgroep, wiens opmerkingen worden verwerkt.
Deze adviesgroep bestaat uit experts op het gebied van:

- De Amsterdamse vastgoedmarkten:
  - een vertegenwoordiger van Colliers voor commercieel Vastgoed;
  - een vertegenwoordiger van Halie & Van Klooster Makelaardij voor woningen
- Bouwkosten:
  - Een vertegenwoordiger van de (10)(2e)

Bloot eigendom
Vaak wordt de waarde van het eigendom van erfpachtrechten de waarde van het bloot eigendom genoemd. Dit begrip is niet te verwarren met de grondwaarde zoals de gemeente deze hanteert. De door de gemeente gehanteerde grondwaarde is de waardebepaling van het gebruiksrecht van de grond. De canon wordt gebaseerd op deze gebruikswaarde zodat de canon een redelijke vergoeding aan de gemeente is van de waarde van het gebruik van de locatie/grond voor de erfpachter/gebruiker.
De waarde van het bloot eigendom volgt vervolgens uit de netto contante waarde van alle toekomstige canoninkomsten. De waarde van het bloot eigendom is irrelevant voor de erfpachter. De waarde van het bloot eigendom wordt door de gemeente ook niet in de boeken opgenomen omdat de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijven dat erfpachtrechten voor de oorspronkelijke uitgifteprijs op de balans van de gemeente moeten worden opgenomen. Het bedrag waarvoor erfpacht op de gemeentebalans staat wordt dus bepaald door boekhoudregels en heeft dan ook niets te maken met de actuele waarde. Een erfpachtrecht gelegen in Zuid staat op de balans voor een fractie van waarvoor een gelijksoortige woning op IJburg op de balans staat.

Canonbepaling bij canon herziening einde tijdvak van woningen door gemeente en deskundigen

	Gemeentelijke aanbieding	De meest toegepaste methode door deskundigen
Marktwaarde	De gemeente analyseert vraagprijzen en gerealiseerde prijzen de vastgoedmarkt per buurt. De meeste buurten zijn of nagenoeg volledig eigen grond of nagenoeg volledig erfpacht. Vraagprijzen worden gecorrigeerd voor het in de desbetreffende buurt waargenomen verschil tussen vraagprijzen en gerealiseerde prijzen. Op basis van deze analyse wordt een marktwaarde per m^2 gebruiksvloeroppervlak per buurt bepaald. Hierbij wordt meestal geen rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning binnen de buurt of binnen het bouwblok. Soms wordt gedifferentieerd naar straten als het buurt gemiddelde afwijkt van specifieke straten.	Deskundigen bepalen de marktwaarde meestal aan de hand van een aantal referenties waarvan de gerealiseerde prijs bekend is. Het betreffen dikwijls woningen op erfpachtgrond. Soms selecteren ze woningen waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht. Deze stellen zij gelijk aan de waarde van een woning op vol eigendom. Soms is het mogelijk woningen met vol eigendom te selecteren als referentie.
Opstalwaarde	De gemeente hanteert twee referenties; grondgebonden rijtjeswoningen en een portiekwoningen van 5 lagen. Van deze referenties is uitgerekend wat het kost om deze in een nieuwbouwsituatie te realiseren. Bij de bepaling van de "stichtingskosten" is onder andere het bouwkostenbureau Moerkerken Broekzitter Mélis Bouwkosten B.V. betrokken. Omdat bij herbouw wordt uitgegaan van nieuwbouw volgens de huidige regelgeving en kwaliteit, is de door de gemeente gehanteerde opstalwaarde relatief hoog.	Deskundigen raadplegen de boekjes Herbouwaarde waarin van veel verschillende referentiepanden de herbouwwaarde is opgenomen. Zij gebruiken dan altijd de herbouwwaarde inclusief sloop en de bijbehorende bijkomende kosten. Zij gaan daarbij uit van de actueel kwaliteit volgens de huidige regelgeving.
Grondwaarde erfpacht	De gemeente bepaalt de grondwaarde erfpacht door van marktwaarde de stichtingskosten inclusief BTW af te trekken. Het waard drukkende effect van erfpacht is al in de marktwaarde opgenomen omdat als referentie woningen op erfpacht zijn gebruikt.	Deskundigen bepalen de grondwaarde erfpacht door van de marktwaarde de door hen bepaalde herbouwwaarde af te trekken. Dit is de grondwaarde vol eigendom. Vervolgens hebben zij een theoretisch verschil bepaald tussen de grondwaarde vol eigendom en grondwaarde erfpacht (afkoopsom 50 jaar) van circa 33%. De grondwaarde erfpacht / afkoopsom 50 jaar is dus 66%

		van de grondwaarde vol eigendom.
Depreciatie	De gemeente deprecieert de grondwaarde erfpacht met 25%. 15% is bedoeld als fictieve compensatie voor het feit dat de opstallen geen nieuwbouwkwaliteit kennen. Wil men nieuwbouwkwaliteit realiseren is sloop noodzakelijk. 10% is coulance. De gemeente wil in ieder geval niet een te hoge canon in rekening brengen aangezien de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan de erfpacht voortzetten.	Deskundigen depreciëren met 40%. Zij hanteren daarbij een hele lijst aan onderbouwingen. Ik verwijs u daarvoor naar bijgaand deskundigenbericht van de Merlijnstraat 18-I. In het rapport zijn ook de vragen van de gemeente te vinden als reactie op deze onderbouwingen in het gedeelte “hoor- en wederhoor”.
Canonpercentage	De gemeente hanteert het canonpercentage zoals de Algemene Bepalingen 2000 voorschrijven.	Deskundigen maakten tot enkele jaren geleden veel gebruik van het canonpercentage zoals dat door de ASRE wordt berekend of hanteren een eigen methode. De ASRE berekend het canonpercentage door een soortgelijke formule als Francke & Frijns hebben geadviseerd maar alleen met een hele lage risico-opslag. Zij beschouwen een belegging in grond als nagenoeg risicoloos. In de ogen van de gemeente vergeten ze dan dat het risico van een belegging niet wordt bepaald door het rendement op de hele lange termijn (50 tot 100 jaar) maar dat risico wordt bepaald door de volatiliteit van de waardeontwikkeling. Een andere methode – die de laatste jaren steeds meer wordt gebruikt – is een gemiddelde van het rendement op Nederlandse staatsleningen van de afgelopen 25 jaar en deze te corrigeren met de (volledige) inflatie. Bewust nemen ze in deze berekening niet mee dat de in de AB2000 is opgenomen dat jaarlijks wordt gecorrigeerd met de “inflatie min 1%”. Dit ondanks het feit dat in elke AB staat dat de deskundigen bij het bepalen van de canon rekening dienen te houden met de AB die van toepassing wordt in het nieuwe tijdvak.

Hoewel de gemeente en deskundigen over het algemeen niet heel erg verschillen wat betreft de hoogte van de marktwaarde en de stichtingskosten / herbouwwaarde, ontstaat het dikwijls grote verschil tussen gemeente en deskundigen door de correctie vol eigendom en erfpacht en de depreciatie. Alleen al door het verschil van inzicht over deze twee correcties komt de canon door deskundigen vastgesteld circa 50% lager uit.

Bijlage: Deskundigenrapport canonherziening einde tijdvak Merlijnstraat [redacted](10)(2e)