Gemeente Amsterdam

Eén berekeningswijzewijze van grondwaardebepaling in de Grondprijzenbrief 2016

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	concept 29 januari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de verschillen tussen de huidige grondprijsbepalingsystematiek en de grondprijssystematiek voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
2. In te stemmen om voor de bepaling van de grondwaarde voor voortdurende erfpacht dezelfde rekenmethodiek toe te passen zoals wordt voorgesteld voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Korte toelichting / samenvatting

Met de voorstellen voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt ook een nieuwe berekeningswijze van de grondwaarde geïntroduceerd. Deze residuele berekeningswijze komt op een andere grondwaarde uit doordat de uitgangspunten anders zijn en de korrelgrootte verschillend is ondanks dat zowel de huidige methode als de voorgestelde methode beide residueel zijn. Hierdoor kunnen de verschillen op objectniveau zowel hoger als lager uitvallen.
Grondprijzen zijn nodig bij uitgifte en erfpachtbeheer. Bij voortdurende rechten wordt de grondwaarde ook bepaald bij canonherziening einde tijdvak, op dat moment kunnen erfpachters ook een aanbieding voor het vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht ontvangen. Het is ongewenst twee verschillende berekeningsmethodieken te hanteren voor de grondwaarde. Dit is niet uit te leggen aan de erfpachter. Overigens betekent het hanteren van een berekeningswijze van de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht niet dat de canon en afkoopsom gelijk aan elkaar zijn.

Inleiding

De grondprijsmethodiek zoals door de Grondwaardecommissie is geadviseerd is uitgewerkt zodat deze concreet kan worden toegepast. De methodiek is residueel, net zoals het huidige Grondprijsbeleid, maar wijkt op veel punten af van de huidige berekeningswijze. Hierdoor zijn de uitkomsten anders en kunnen deze zowel hoger als lager zijn.
Grondprijzen worden toegepast voor het beoordelen van de haalbaarheid van ruimtelijke plannen, grondexploitatiebeheer en bij nieuwe erfpachtuitgiften. Daarnaast worden de grondprijzen gebruikt bij het erfpachtbeheer. Na uitgifte in erfpacht kunnen er wijzigingen in het erfpachtcontract gewenst zijn. De erfpachter kan bijvoorbeeld de bestemming of het volume willen aanpassen en dan wordt de (aanvullende) canon of afkoopsom bepaald op basis van de actuele grondwaarde.

De grondwaarde wordt daarom afhankelijk van de bestemming jaarlijks voor alle bestaande erfpachtrechten bepaald of bepaald wanneer de grondwaarde noodzakelijk is voor een wijziging van het erfpachtrecht. In het voortdurende erfpachtstelsel is de grondwaarde daarnaast nodig om de canon te bepalen bij herziening einde tijdvak.
Nadat eeuwigdurende erfpacht is ingevoerd zal dus zowel voor voortdurende erfpacht als eeuwigdurende erfpacht de grondwaarde bepaald moeten worden voor het erfpachtbeheer. Het huidige grondprijsbeleid, zoals dat wordt toegepast bij het beheer van voortdurende erfpachtrechten, zal voor dezelfde locaties en bestemmingen grondwaarden bepalen als het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht. Dat maakt dat verschillen tussen de twee berekeningsmethodieken uit te leggen moeten zijn en begrijpelijk.
In deze notitie wordt ingegaan op deze verschillen en de vraag gesteld of deze verschillen wenselijk en uit te leggen zijn. De vraag komt dan naar voren of het niet gewenst is een grondprijsberekeningsmethode toe te passen voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Voor nieuwe gronduitgiften speelt dit verschil tussen berekeningswijze niet. Bij nieuwe uitgiften wordt de grondprijs vaak bepaald op basis van een tender. Daarmee wordt zeker gesteld dat de grondprijs marktconform is.

Het verschil tussen huidig Grondprijsbeleid en voorstel

Om het verschil tussen de huidige methode en voorgestelde methode van grondwaardebepaling inzichtelijk te maken heeft Rebel de gemiddelde grondwaarde[1] voor beide systemen met elkaar vergeleken voor 2016 en 2018. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de berekende basisgrondwaarde 2016 (zonder stelsel specifieke correcties), de basisgrondwaarde in 2018 (zonder stelsel specifieke correcties), en de grondwaarde 2018 na stelsel specifieke kortingen en afslagen. De grondwaarde in 2018 is relevant omdat de komende 2 jaar nog grote correcties te verwachten zijn. In onderstaande tabel wordt de grondwaardeberekening in stapjes uiteengezet.

Opbouw gemiddelde grondwaarde in beide methoden van grondwaardebepaling

Bedragen per woning	Huidige berekening		Voorgestelde berekening		Verschil
Gemiddelde marktwaarde (grond + opstal)[a]	€ 275.830		€ 241.894		
Gemiddelde opstalwaarde	€ 206.719		€ 163.343	b	
Effect buurtstraatquote	Nvt		€ -1.178	-1,6%	
Afslag erfpachtgrond	Nvt		€ -774	-1,0%	
	€ -9.399	-13,6%			
	€ -14.928	-25,0%	€ -19.638	-25,0%	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2016	**€ 44.784**		**€ 56.961**		**27%**
	€ 12.550	4,55%	€ 38.921	16,1%	
	€ -10.513	4,55%	€ -15.409	4,55%	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2018	€ 46.822		€ 80.473		72%

a) Voor de grondwaardebepaling 2016 wordt in het huidige systeem uitgegaan van een gemiddelde marktwaarde o.b.v. meest recente transacties en in het voorgestelde systeem van de WOZ-waarde van 2014.

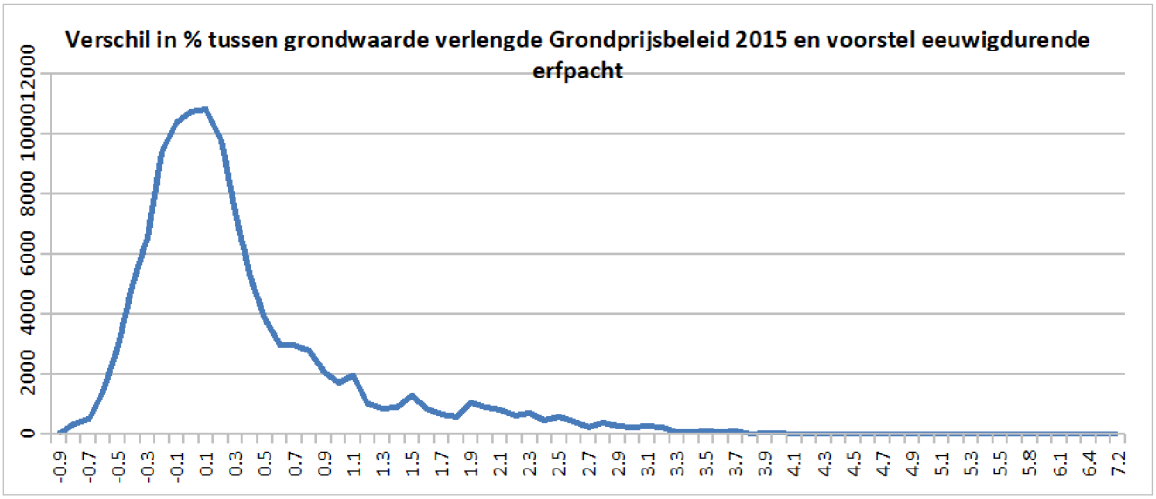
[1] Dit betreft de gemiddelde grondwaarde voor beide systemen op basis van het rekenmodel dat voor de financiële doorrekening is gebruikt. het begrip grondwaarde wordt hier gebruikt in de context van het erfpachtstelsel. In het geval van het voortdurende stelsel betekent dit dat het een waarde is die hoort bij een periode van 50 jaar erfpacht. Bij het eeuwigdurende stelsel gaat het om een waarde die hoort bij een eeuwigdurende periode.

b) Dit is de opstalwaarde op basis van een herbouwwaarde van € 187.146 minus € 23.803 voor veroudering

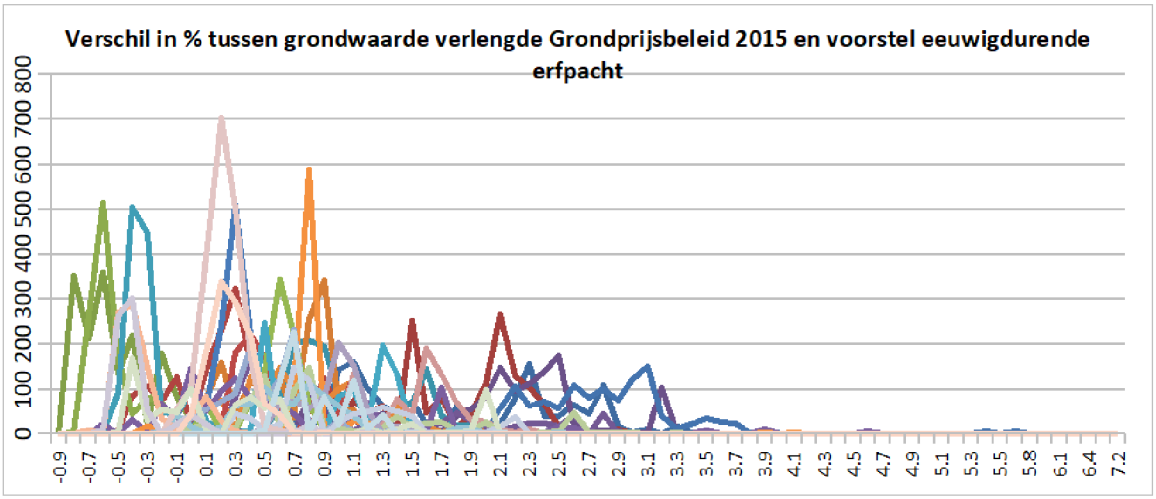
De gemiddelde basisgrondwaarde 2016 is 27% hoger in de voorgestelde methode van grondwaardeberekening. Hier worden wel twee ongelijke grondwaarden vergeleken. De Grondwaarde in de huidige berekening is voor 50 jaar en in de voorgestelde berekening voor een eeuwige periode (in feite worden de afkoopsommen vergeleken).
Daarnaast is de gemiddelde marktwaarde hoger bij de huidige methode, met name omdat gekeken wordt naar transacties tot en met het tweede kwartaal 2015, terwijl bij de nieuwe methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 genomen wordt (die is gebaseerd op transacties in 2013). Een ander verschil is dat er bij de huidige methode uitgegaan wordt van nieuwbouwstaat terwijl bij de WOZ-waardebepaling de actuele staat van het vastgoed leidend is.
Het nieuwe stelsel heeft 2 jaar vertraging bij de bepaling van de grondwaarde. De afgelopen twee jaar is de gemiddelde marktwaarde van woningen fors gestegen en deze stijging is nog niet meegenomen in de gemiddelde marktwaarde bij het eeuwigdurende stelsel. Tegenover deze lagere marktwaarde in de nieuwe methode staan lagere opstalkosten. Dit komt omdat de opstalwaarde uitgaat van herbouwkosten in plaats van nieuwbouwkosten, meer differentieert naar woningtype en woninggrootte en de verouderingsfactor. Daarnaast werd in de huidige methode de grondwaarde verlaagd met het BTW percentage terwijl dit onjuist is omdat er bij bestaande vastgoed geen sprake is van BTW. Per saldo resulteert een gemiddeld hogere grondwaarde bij de nieuwe methode.

Na afslagen en kortingen is het structurele te verwachten verschil tussen de huidige en voorgestelde grondwaarde 72%. In beide berekeningswijzen is hetzelfde kortingspercentage (25%) gehanteerd, maar ontstaat het verschil door het deskundigheidsoordeel (-13,6%), dat specifiek verbonden is aan het huidige erfpachtstelsel.

Het gemiddelde verschil zegt alleen weinig over het verschil op objectniveau. Door de andere rekenmethodiek en door de andere korrelgrootte, per buurtstraat in plaats van per buurt of buurtcombinatie, zijn de verschillen groot. Het gemiddelde is weliswaar zoals bovenstaande tabel laat zien, de spreiding van de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid is groot.
In enkele extreme gevallen is de grondwaarde op basis van de buurtstraatquote meer dan 5 keer zo hoog dan met de huidige methode. Deze verschillen ontstaan in een aantal buurten waar in het huidige grondprijsbeleid de minimale grondprijs van toepassing is. Met de buurtstraatquote worden in een buurt verschillende grondwaarden bepaald die het minimum kunnen overstijgen.



Het huidige Grondprijsbeleid neemt de gemiddelde marktwaarde als uitgangspunten. De betere locaties in een buurt worden in deze buurten "gecompenseerd" door de mindere buurten. Hierdoor blijft de gemiddelde marktwaarde van de hele buurt relatief laag en wordt de grondwaarde op de minimale grondwaarde vastgesteld. De buurtstraatquote is een fijnmazigere systematiek waardoor betere straten in een buurt een hogere grondwaarde krijgen. Dit verklaart zowel de uitschieters naar boven als naar beneden. Per buurt zijn de verschillen die optreden dan ook heel verschillend. Voor de 30 buurten met de grootste verschillen is dit hieronder weergegeven.



Grondwaardeverschillen van de 30 buurten met de meeste grootste verschillen

Opmerking *Grondprijzen zijn vergeleken, dus bij voortdurend afkoopsom 50 jaar bij eeuwigdurend afkoopsom eeuwigdurend*

Dilemma

Zoals in de inleiding al toegelicht zijn er grondprijzen noodzakelijk voor uitgifte, herzieningen bij einde tijdvak en erfpachtbeheer in het voortdurende erfpachtstelsel. Voor het eeuwigdurende stelsel zijn grondprijzen noodzakelijk bij uitgifte, het aanbieden van de overstap en het erfpachtbeheer. Het gaat voorkomen dat de gemeente tegelijk of bijna tegelijk de grondwaarde moet bepalen voor een voortdurend erfpachtrecht en een eeuwigdurend erfpachtrecht. Dit gaat in ieder geval gebeuren bij

einde tijdvak wanneer de erfpachter een aanbieding ontvangt voor het volgende tijdvak bij voortdurende erfpacht en tegelijk een aanbod om vrijwillig over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.
Twee rekenmethodieken met twee verschillende uitkomsten die bovendien ook nog eens tegelijk aan de erfpachter worden gepresenteerd is moeilijk, of eigenlijk niet, uit te leggen. Beide methodes zijn residueel maar omdat er andere uitgangspunten bij de berekening worden genomen en op een andere korrelgrootte de grondwaarde wordt bepaald, leiden de twee manieren van rekenen tot verschillende uitkomsten. Er is een aantal redenen waarom het niet verstandig is twee wijze van grondwaardebepaling in de Grondprijzenbrief op te nemen:

- Het is aan de erfpachter niet uit te leggen waarom er grote verschillen zijn in de grondwaardeberekening voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. Zeker niet als voortdurend duurder is dan eeuwigdurend.
- Het grondwaardeverschil op basis van de twee methodieken blijft jaar op jaar inzichtelijk met het publiceren van de Grondprijzenbrief. Hiermee wordt er elk jaar weer opnieuw een discussie uitgelokt over de wijze van grondwaardebepaling.
- Het voeren van twee berekeningsmethodieken van grondwaarde is dubbel werk en levert bovendien een groot risico in de uitvoering dat de verkeerde grondprijs wordt toegepast.
- In het huidige grondprijsbeleid wordt een andere marktwaarde gehanteerd dan de WOZ. Dit is deels door een ander prijspeil maar ook door een andere analysemethodiek van de markt. Nu is dit soms al lastig uit te leggen aan erfpachters. Dit probleem kan groter worden wanneer de WOZ openbaar wordt.

Daarnaast heeft de GWC geadviseerd de afkoopsom te herleiden uit de canon. In het huidige stelsel wordt de afkoopsom voor 50 jaar gelijk gesteld aan de grondwaarde. Hierdoor leiden de twee berekeningsmethodieken tot onvergelijkbare uitkomsten in afkoopsom en canon.
Het in stand houden van twee verschillende berekeningsmethodieken is daarmee moeilijk houdbaar. Bovendien brengt het grote juridische risico's met zich mee. *Nog aanvullen door JZ*

In de Algemene Bepalingen (2000 of eerder) of de bijzondere bepalingen is de rekenmethodiek van het bepalen van de grondwaarde of de korrelgrootte waar mee dat gebeurd niet vastgelegd. De gemeente kan dan ook het beleid aanpassen. In de Algemene Bepalingen 2000 is wél de wijze van het bepalen van het canonpercentage opgenomen. Het canonpercentage kan dat bij canonherziening einde tijdvak wordt toegepast kan dan ook niet worden aangepast zonder de Algemene Bepalingen 2000 aan te passen.

Het toepassen van gelijke grondwaarde voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht leidt overigens wel tot verschillende afkoopsommen. De canon is gelijk wanneer de indexering van de canon gelijk is. Wanneer de wijze van indexeren verschilt, verschilt ook de aanvangscanon.

Advies is om maar één grondprijsmethode vast te stellen met het vaststellen van het Grondprijzenbrief 2016. Het ligt dan voor de hand de huidige methode te verlaten en de voorgestelde grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht ook toe te passen op voortdurende erfpachtrechten.

Bijlage

Huidige grondprijsbeleid	Voorstel grondprijsbeleid eeuwigdurend
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde – wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt of buurtcombinatie – bedrijfsonroerend goed (BOG) o.b.v. maatwerk Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	Marktwaarde op basis van WOZ - per object en op basis van de gemiddelde buurtstraat-grondquote Met fictie eigen grond
Opstalwaarde – nieuwbouw stichtingskosten Voor nieuwbouw wonen 15 referenties Voor bedrijfsonroerend goed (BOG) x referenties	Opstalwaarde – vervangingswaardemethode Bouw- of stichtingskosten nieuwbouw maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de verouderingsfactor 1) WOZ kent een lijst met circa 250 referenties (wel veel min of meer dubbele of referenties die in Amsterdam niet of sporadisch voorkomen)
Grondprijs = afkoopsom 50 jaar	Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
Canon is % van de afkoopsom	Canon is % van de grondwaarde
	Afkoopsom = NCW van de canonverplichtingen

De voorgestelde wijze van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten verschilt op een aantal punten van de huidige wijze van grondwaardebepaling. In onderstaande tabel staan deze verschillen opgesomd.

Verschillen in waardebepaling

Huidige methode van grondwaardebepaling	Voorgestelde methode van grondwaardebepaling
▪ marktwaarde woning op erfpacht	▪ WOZ met prijspeil 2 jaar terug (marktwaarde eigen grond)
▪ nieuwbouw stichtingskosten	▪ herbouwwaarde
▪ één referentie voor EGW en MGW	▪ diverse referenties voor de herbouwwaarde
▪ geen verouderingsfactor	▪ verouderingsfactor
▪ alle woningen gelijke stichtingskosten per m²	▪ herbouwwaarde afhankelijk van woninggrootte
▪ gemiddelde op marktwaarde	▪ gemiddelde op grondwaarde
▪ afkoopsom gelijk aan grondwaarde	▪ afkoopsom afgeleid van de canon
▪ grofmazige berekening voor buurten	▪ fijnmazige berekening per buurtstraat
▪ beperkt aantal waarnemingen (te koop staande woningen)	▪ veel meer waarnemingen (alle woningen waarvan de herbouwwaarde is bepaald)
▪ minimale grondprijs € 177 per m²	▪ minimale grondprijs 5% van WOZ