Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsAlliantie

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 03 Alternatieven canonberekening

Aan Wethouders [redacted], [redacted] en [redacted]
Van Directeur OGA (behandelend ambtenaren [redacted] en [redacted])
Kopie aan -

Datum 15 augustus 2013
Kenmerk --
Onderwerp 03: Alternatieve wijze van canonberekening (o.a. motie 583)

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de alternatieve wijze van canonberekening
2. Aan te geven welke alternatieven verder dienen te worden uitgewerkt.

Toelichting
Hieronder staan de verschillende mogelijkheden voor de berekening van de canon weergegeven. In al deze varianten is het uitgangspunt dat het transactiemoment tevens het moment van canonherziening wordt. In deze notitie komen in deel 1 drie varianten aan de orde:

1. Met een formule op basis van de feitelijke transactieprijs (oorspronkelijke voorstel B&W juni 2013)
2. Op basis van de feitelijke transactieprijs met een grondquote per buurt (Raadsmotie 583 d.d. 3 juli 2013)
3. Met een grondprijs per gebied op basis van de residuele methode (Raadsmoties 582/583 d.d. 3 juli 2013))

Vervolgens is in deel 2 als extra optie voor al deze varianten uitgewerkt hoe een correctie voor verschillen in kwaliteitsniveau van de verkochte woningen kan plaatsvinden. (Raadsmotie 582/583 d.d. 3 juli 2013) (vermijden van “badkamerboete”)

1.1. Transactieprijs en formule (originele voorstel)
Zie voorstellen nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

Voorstel formule

$$\text{canon}_{\text{na overdracht}} = \text{oppervlakte}_{\text{GO}} \times \text{canongrondslag/m}^2 \times \text{canonpercentage}$$

hierin is:

oppervlakte $_{GO}$: ..... het gebruiksoppervlakte van de woning bepaald volgens NEN2580

canongrondslag/m² .. de canongrondslag per m² gebruiksoppervlakte bepaald volgens de volgende formule:

canongrondslag/m² = aandeel tot drempelwaarde + aandeel boven drempelwaarde

de genoemde aandelen worden bepaald volgens de formules:

a. aandeel tot drempelwaarde indien tegenprestatie/m² GO lager dan drempelwaarde

$$\text{aandeel tot drempel}_{\text{tegenprestatie/m² GO < drempel}} = \frac{\text{tegenprestatie}}{\text{oppervlakte}_{GO}} \times \frac{1}{19}$$

b. aandeel tot drempelwaarde indien tegenprestatie/m² GO hoger dan drempelwaarde

$$\text{aandeel tot drempel}_{\text{tegenprestatie/m² GO} \geq \text{drempel}} = \text{drempel} \times \frac{1}{19}$$

c. aandeel boven drempelwaarde

$$\text{aandeel boven drempel} = \left(\frac{\text{tegenprestatie}}{\text{oppervlakte}_{GO}} - \text{drempel} \right) \times \frac{7}{3}$$

Waarbij de drempelwaarde voor de meergezinswoningen € 1.900 is en eengezinswoningen € 1.450 is.

1.2. Transactieprijs en grondquote

Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote per buurt berekend worden. Deze berekening kan gedaan worden door de gemeente, zoals nu bij de handleiding grondprijsbepaling het geval is of door een onafhankelijke derde. De basis van de berekening is de residuele formule zoals deze bij variant 1 (of 2) is beschreven. Met het totaal aan grondquotes op basis van individuele transacties kan een gemiddelde grondquote per buurt worden berekend welke voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd worden. Met deze grondquotes kunnen erfpachters met een (gewenste) transactieprijs uitrekenen wat de nieuwe canon wordt.

Voorstel formule

- Actuele grondprijzen = residuele waardeberekening op basis van **feitelijke transactieprijs**
- Grondquote bij transactieprijs = Actuele grondprijzen / Actuele stichtingskosten

Waarbij:
Actuele grondprijzen op dezelfde wijze worden berekend als in variant 1 of 2. De keuze voor 1 of 2 is afhankelijk van de keuze van de bestuurders

Voordelen

- Voor erfpachters is het vooraf duidelijk hoeveel canon ze moeten gaan betalen.

Nadelen

- Hoe bepaal je objectief de buurtgrenzen?

- Binnen sommige buurten is sprake van heel verschillende prijsklassen (bijv. een bouwblok waarvan de ene kant op een plantsoen uitkijkt, en de andere kant op een saaie, zonloze woonstraat; of het appartementencomplex met uitzichtloze woningen, met erbovenop een fantastisch penthouse)
- Er is nog steeds sprake van een 'badkamerboete' bij hoge en lage transactieprijzen

1.3. Grondprijs per gebied
Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondprijs per vierkante meter berekend worden. De basis hiervoor is de residuele grondprijsmethodiek zoals die nu ook wordt gehanteerd. De grondprijzen worden voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd. Met deze grondprijzen kunnen (aspirant) duidelijkheid krijgen over wat de nieuwe canon wordt op het moment dat zij een woning willen kopen of verkopen.

Voorstel formule
- Actuele grondprijzen = residuele waardeberekening op **basis van recente transacties**

Waarbij:
Actuele grondprijzen worden berekend op basis van de residuele methode zoals deze nu ook worden gehanteerd in de handleiding grondprijsbepaling.

Voordelen
- Voor erfpachters is het vooraf duidelijk hoeveel canon ze moeten gaan betalen.
- Alle erfpachters worden op dezelfde wijze behandeld, er is geen sprake meer van een badkamerboete

Nadelen
- Hoe bepaal je objectief de buurtgrenzen?
- Binnen sommige buurten is sprake van heel verschillende prijsklassen (bijv. een bouwblok waarvan de ene kant op een plantsoen uitkijkt, en de andere kant op een saaie, zonloze woonstraat; of het appartementencomplex met uitzichtloze woningen, met erbovenop een fantastisch penthouse)

2. Correctie voor kwaliteitsniveaus (al dan niet in combinatie met een bouwdepot)
De standaard drempel ligt bij de categorie goed. Indien de koper of de verkoper dit wenst kan hij een onafhankelijk taxateur inschakelen om het kwaliteitsniveau vast te stellen. Op basis van het kwaliteitsniveau welke door een onafhankelijke taxateur wordt vastgesteld wordt een bepaalde drempelwaarde gebruikt. Na taxatie ligt de categorie van de staat van onderhoud voor 5 jaar vast voor het getaxeerde object. Bij het nieuwe vastgestelde kwaliteitsniveau hoort een andere drempel. Hieronder is een voorzet gedaan over hoe de verschillende kwaliteitsniveaus er uit kunnen zien. De exacte hoogte hiervan wordt onderzocht door een bouwkostendeskundige van het OGA.

Meergezinswoningen		Eengezinswoningen	
Kwaliteitsniveau	Drempelwaarde	Kwaliteitsniveau	Drempelwaarde

- Uitstekend	€ 2.050	- Uitstekend	€ 1.600
- Goed	**€ 1.900**	**- Goed**	**€ 1.450**
- Matig	€ 1.700	- Matig	€ 1.250
- Slecht	€ 1.500	- Slecht	€ 1.250

Bouwdepot
Een lagere drempelwaarde alleen heeft een verhogend effect op de canon. Een lagere drempel geldt alleen bij woningen van een lagere kwaliteit. Voor woningen met een lagere kwaliteit geldt in principe ook een lagere transactiewaarde. Op deze manier zou de canon voor woningen van verschillende kwaliteit (ongeveer) gelijk moeten zijn. In het originele voorstel zou een woning van een slechte kwaliteit juist een lagere canon hebben dan een woning van een hogere kwaliteit. Er kan voor gekozen worden om het verschil in canon of systeem voor de woning van mindere kwaliteit te koppelen aan een regeling die het opknappen van de woning stimuleert. De hogere canoninkomsten kunnen dienen als de dekking van deze maatregel. Dit kan op twee manieren worden vormgegeven middels een bouwdepot:

- Bouwdepot o.b.v drempelwaarde
- Bouwdepot o.b.v. canon

<u>Bouwdepot o.b.v drempelwaarde</u>
Het bedrag dat de drempel lager wordt, wordt als “renteloze” lening door de gemeente aan het bouwdepot van de koper toegevoegd. De erfpachter gaat hierdoor wel een hogere canon betalen dan bij een hogere drempelwaarde, geheel renteloos is de lening dus niet. De bank kan dan de uitbetalingen over het bouwdepot uitvoeren zoals dat normaal gesproken ook gaat. Het voordeel van de koper is hierbij een renteloze lening waardoor de koper en verkoper verschillende belangen hebben. Verkoper hoge drempel en lagere canon om transactieprijs te verhogen, koper lagere drempel en renteloos bouwdepot. Koper en verkoper zullen echter niet een onrealistisch lage kwaliteit willen die niet overeenkomt met de transactieprijs omdat de canon in het geval van een hoge transactieprijs (bij hoge kwaliteit) en een (fictieve) lage overeengekomen kwaliteitsniveau te hoog wordt voor de koper. Wanneer het bouwdepot binnen 18 maanden / jaar niet gebruikt is wordt het teruggestort aan de gemeente.

<u>Bouwdepot o.b.v. canon</u>
Het verschil in canon die rolt uit de formule met de standaard drempel en de formule met de drempel welke is vastgesteld door een taxateur kan gebruikt worden als basis voor het bepalen van het bouwdepot. In dit geval zou dit verschil of gekapitaliseerd kunnen worden met bijvoorbeeld het canonpercentage:

- canon (obv getaxeerde kwaliteitsniveau) -/- canon (obv originele drempel) / canonpercentage

of vermenigvuldigd met een bepaalde waarde, bijvoorbeeld de gemiddelde woonduur. Het bouwdepot zou bijvoorbeeld kunnen zijn:

- canon (obv getaxeerde kwaliteitsniveau) -/- canon (obv originele drempel) x gemiddelde woonduur

Voordelen

- Met de kwaliteitsniveaus wordt er rekening gehouden met de staat van de woning en de kritiek (badkamerboete) die voortkwam uit de consultatie
- Koper en verkoper hebben een tegengesteld belang bij het vaststellen van de drempel
- De (werking van de) formule wordt niet gecompliceerd
- Bewijslast voor canonkorting ligt bij erfpachter

Nadelen

- Misschien wordt het rekening houden met kwaliteitsniveaus gezien als het contracteren over een onderwerp waarin het Bouwbesluit voorziet. Artikel 122 Woningwet staat het niet toe dat gemeenten dergelijke contracten sluiten
- Het rekenen van een lagere canon wordt mogelijk beschouwd als een subsidie. Het verstrekken van een subsidie dient in beginsel aan de hand van het publiekrechtelijk subsidie-instrument te gebeuren en niet door gebruikmaking van een privaatrechtelijke overeenkomst. Mag de gemeente (juridisch gezien) via renteloze leningen meewerken aan het opknappen van particuliere woningen?
- Wanneer kopende erfpachter de lage kwaliteit best vindt (en niet wil verbouwen), helpt deze oplossing niet
- Gemeente moet bedragen in bouwdepot bijstorten
- Gemeente moet de banken vertrouwen voor een verdere goede uitvoering van de regeling
- Wie waarborgt dat we de niet-vervallen delen van het bouwdepot weer terugkrijgen (zonder dat we dat zelf actief zouden moeten doen?)
- Hoe fraudegevoelig is zo'n constructie?
- Transactiekosten per labeling
- Risico van labelfraude
- Steekproefsgewijs controleren van de labelaars