Beantwoording van de door de werkgroep VES gestelde vragen
Via mail van 14 juli 2015 van GWC

Beste 5.1.2e,

Dank voor je mail. Het is goed te lezen dat je blij bent met het rapport en dat het rapport voldoende informatie biedt om als gemeente op alle vragen antwoorden te kunnen geven.

Je schrijft een informele mail waarop wij informeel reageren.
Vanzelfsprekend citeren wij dan over en weer niet of gebruiken anderszins de mailwisseling buiten onze interne kring.

Onder de vragen tref je onze antwoorden aan.

Met een vriendelijke groet,
mede namens 5.1.2e Brounen en Piet Eichholtz,

Tom Berkhout

1) In bijlage geeft de GWC aan hoe zij de vragen van de gemeente heeft beantwoord. Voor een deel zijn die antwoorden inhoudelijk, voor een ander deel procesmatig. Wat opvalt is dat de GWC niet de formuleringen van vraag 1 en 2 heeft overgenomen uit de opdracht van de gemeente. De GWC geeft dit echter niet in bijlage 2 aan waardoor de indruk zou kunnen ontstaan dat er licht zit tussen de opdracht van de gemeente en de uitvoering van de GWC. Met name voor de eerste vraag is het belangrijk om dit goed te kunnen uitleggen
Kan de GWC uitleggen waarom de vragen zijn geherformuleerd?

Wij hebben in paragraaf 1.1 van *Schoon schip* de oorspronkelijke vragen strakker en logischer geformuleerd. In bijlage II (Schoon schip 2015, p. 93 e.v.) hebben wij naar aanleiding van jouw verzoek de oorspronkelijke vraagstelling herhaald en verwezen naar de paragrafen waarin de vragen aan de orde komen. Er zit geen licht tussen paragraaf 1.1 en bijlage II.

2) Interpretatie methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
Deze vraag is niet in directe zin beantwoord maar wel indirect, de gemeente hoort graag of de volgende interpretatie juist is. Het advies GWC stelt dat de door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Kan de gemeente dit als volgt interpreteren (en daarmee het antwoord op de vraag benoemen): "de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting". Hierbij zouden we er natuurlijk wel voor kunnen kiezen om bij een tussentijdse overstap deze 2 verplichtingen te combineren.

Het is ons niet geheel duidelijk welke vraag je met deze formulering precies wil afdekken. Wij zouden dit niet zo formuleren ("de huidige erfpachtrechten worden ***altijd*** volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting"). Dit suggereert dat alleen bij CHET overgestapt kan

worden, hetgeen niet de bedoeling is — althans, dat nemen wij aan. De gemeente wil allicht de erfpachters 'verleiden' om nu over te stappen. Mogelijk beantwoorden wij jouw vraag als wij stellen dat de erfpachter niet gedwongen kan worden tot een tussentijdse overstap?

3) De WOZ waarde is gebaseerd op de fictie van eigen grond, vrij van belemmeringen.

- In een erfpachtrecht wordt soms het gebruik meer beperkt dan in het publiekrecht. De WOZ houdt hier geen rekening mee. Een voorbeeld zijn huurwoningen. In veel erfpachtrechten is de bestemming huurwoning opgenomen. Met de door uw voorgestelde methode wordt met deze beperkingen in het erfpachtrecht geen rekening gehouden en krijgt een erfpachtrecht met een beperking dezelfde canon als een erfpachtrecht waarvan de bestemming gelijk is aan het publiekrecht. Is het ook uw advies beperkingen in het erfpachtrecht te negeren bij het bepalen van de canon?

Wij hebben doelbewust op macroniveau gekeken. Wij achten het raadzaam redelijk 'grof' te blijven werken en uiterst terughoudend te zijn met de introductie van allerlei nieuwe, fijnmazige, casuïstische waardebeïnvloedende elementen in de discussie. Dat is naar onze overtuiging het begin van het einde en een showstopper. Zie ook het juridische hoofdstuk in *Schoon schip*. Veel kan weggestopt en –geschreven worden in de korting.

- Om tot de WOZ waarde te komen wordt (fictie eigen grond), door de dienst belastingen een correctie voor erfpacht doorgevoerd. Kan dit leiden tot discussie bij de erfpachtaanbieding, hoe schat de GWC dit in?

Wij hebben van de Eenheid Belastingen een intern, vertrouwelijk memo ontvangen over de berekening van de erfpachtcorrectie. Dat memo zou je op kunnen vragen bij 5.1.2e.
Wij hebben de berekeningswijze ook vertrouwelijk aan 5.1.2e voorgelegd die met de aanpak in hoofdlijnen kan instemmen. Hij heeft aangegeven dat deze berekening mogelijk op ouder onderzoek van hem terug grijpt. Mogelijk kan de berekeningswijze voor de WOZ in de toekomst (WOZ peildatum 1/1/2015 of verder) aangescherpt worden door nader onderzoek te laten verrichten, maar niet voor ons advies (WOZ-waarde 1/1/2014). Dit is eerder iets voor de Eenheid Belastingen.

5.1.2e:
"Mijn benadering sluit aan bij de werkwijze van de gemeente voor wat betreft de erfpachtcorrectie. Ik beschrijf de correctie niet heel precies, maar het klopt dat de gemeente een periode van 50 jaar in de berekeningen meeneemt. Daarnaast neemt de gemeente niet 100% van de berekende contante waarde, maar 'slechts' 60%.
Dus de EPC is 60% van de contante waarde van de verwachte erfpachtbetalingen over 50 jaar. (uit het intern stuk: Uit (intern) onderzoek is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele EPC bijgeteld maar slechts 60%.)
Dit percentages is overigens gebaseerd op onderzoek wat ik lang geleden (november 1996) heb gedaan. Het wordt blijkbaar nog steeds gebruikt, en ik vraag me af of dit percentage ooit nog getoetst is.
De 60% is tot stand gekomen door bij 'identieke' woningen met verschillend erfpachtcontracten (afgekocht versus canon-betalend) de verkoopcijfers te vergelijken.

Bij normale disconteringsvoeten (gebaseerd op afkooppercentages en/of geldende hypotheekrente percentages, details zou ik moeten opzoeken) was het verschil tussen de verkoopprijzen (afgekocht versus canon-betalend) niet 100% van de contante waarde tot aan de expiratiedatum, maar slechts 60%. (ik moet nog wel ergens een papieren versie hebben liggen, een digitale kan ik niet vinden).
Het zou zeker aan te bevelen zijn om dit percentage opnieuw te toetsen."

4) Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in 5.1.2e procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

Het klopt dat de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed niet met een regressie-analyse is te bepalen. De benodigde data daartoe ontbreken vooralsnog. Het is mogelijk dat daar in de toekomst verandering in komt en in dat geval adviseert de commissie om ook voor commercieel vastgoed uit te gaan van deze methode. Voor aanbiedingen op kortere termijn constateren wij dat er in de huidige praktijk nauwelijks discussie bestaat als het gaat om grondwaardebepaling bij commercieel vastgoed. Die praktijk komt erop neer dat de gemeente voor de opstalwaarde uitgaat van de stichtingskosten en vervolgens nog 15% aan depreciatie toegeeft als stelpost voor de sloopkosten. Voor de stichtingskosten hanteert de gemeente nu al referenties voor verschillende vastgoedtypen en kwaliteitsniveaus. Wij adviseren om deze referentiesystematiek uit te bouwen naar verschillende leeftijdscohorten.

5) In uw advies verwijst u naar het advies van Frijns en 5.1.2e over het canonpercentage. Dat advies zag toe op de voorstellen die er toen lagen en gaat uit van een canon die jaarlijks wordt geïndexeerd. Bedoeld u ook dat de formule moet worden gebruikt om het canonpercentage te bepalen voor een te indexeren canon? Dan is de volgorde als volgt: grondwaarde x canonpercentage = indexcanon. De netto contante waarde van de indexcanon is de afkoopsom. De vaste canon wordt zo gekozen dat de netto contante waarde van de vaste canon gelijk is aan de eerder bepaalde afkoopsom.

Het zorgvuldige advies van Frijns en 5.1.2e (2014) bevat naar ons oordeel generieke concepten, die zowel voor oude als nieuwe voorstellen van waarde kunnen zijn. In onderdeel drie van hun advies (Frijns en 5.1.2e 2014, p. 2) wordt het canonpercentage ontleed en beargumenteerd vanuit het perspectief van vastgoedfinanciering. Hierbij wordt uitgegaan van een canon die tussentijds wordt geïndexeerd met de prijsinflatie. Uiteraard is dit een optie, geen verplichting. De daaruit volgende berekeningsmethodiek is uiteraard ook toepasbaar zonder inflatie, door de inflatievariabele (i) gelijk te stellen aan nul.
De canon (al dan niet geïndexeerd) is inderdaad een functie van de grondwaarde en het (al dan niet geïndexeerde) canonpercentage. Inderdaad is de afkoopsom gelijk aan de contante waarde van de toekomstige canonstroom. Om deze afkoopsom op voorhand vast te stellen bij een geïndexeerde canon, zal een verwachte prijsinflatie voor de toekomst moeten worden opgesteld om deze berekening te kunnen maken. De vaste canon wordt opgesteld op basis van het canonpercentage en de grondwaarde. Hierdoor zal de contante waarde (niet de netto contante waarde) van de vaste canon op voorhand dus gelijk zijn aan die van de geïndexeerde canon, zodat beide opties op voorhand dezelfde waarde hebben, zowel voor de pachter als de gemeente.

6) Als de gemeente de methode van 5.1.2e wil gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde is meer inzicht in deze methode nodig, kunt u aangeven:
- Op welke wijze is de regressieanalyse vormgegeven die is gebruikt om de opstalwaarde te berekenen in het onderzoek van 5.1.2e
- Hoe ziet de formule er uit en welke bewerkingen op de data zijn uitgevoerd
- zijn bij de berekening van de opstalwaarde ook de bijkomende kosten en de correctie voor stedelijk gebied (volgens Bouwkostenkompas +4%) meegenomen?

Om 'ruis' te voorkomen stellen wij voor deze vragen rechtstreeks door 5.1.2e te laten beantwoorden.

7) Stelt de GWC voor om ook einde tijdvak een vrijwillige overstap te laten zijn en waarom vindt de GWC dit noodzakelijk? De gemeente gaat tot nu toe uit van een verplichte overstap einde tijdvak, zoals dat ook in het huidige stelsel gebruikelijk is waarbij einde tijdvak de nieuwste AB door de gemeente wordt opgelegd

Wij hebben geen zicht op de stand van de juridische discussie hieromtrent en zijn afgegaan op de publieke informatie. Of de bedoelde overstap verplicht kan plaatsvinden is een lastige juridische vraag. Naar onze mening is voor de juridische vormgeving een zware, onafhankelijke commissie geen overbodige luxe.

8) Voor nieuwe uitgiftes adviseert de GWC de residuele methodiek, zoals de gemeente die ook nu toepast. Omdat er voor nieuwe uitgiftes geen WOZ waarde is zal deze waarde op een andere wijze moeten worden bepaald. Heeft de GWC bedoelt dat de gemeente bij uitgiftes de systematiek van de dienst belastingen zou moeten hanteren om tot een bedrag te komen vooruitlopend op de bepaling van de woz waarde door de belastingdienst.

Nee. Hiervoor zou de gemeente de marktwaarde/prijs van het perceel 'grond zonder opstal' kunnen hanteren.