Gemeente Amsterdam

21 september 2015

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Bijlage
Overzicht consultatieronde over advies GWC

Inhoud

1. Samenvatting consultatie 3
2. Vragen en antwoorden zoals gesteld in commissie RO van 18 juni 6
3. Schriftelijk bij de GWC ingediende vragen 10
4. reactie SEBA op advies GWC 32
5. Consultatie 36
5.1. Expertsessie Banken 36
5.2. Expertsessie Notarissen 37
5.3. Expertsessie Vastgoedadviseurs 37
5.4. Klantenpanels erfpacht 38
5.5. SEBA en NLVE 39
5.6. reactie Griffioen nav klantenpanel erfpacht 39
5.7. Reacties op Amsterdam.nl 41
5.8. Uitkomsten enquête onder vastgoedprofessionals en notarissen 43
5.9. Analyse sociale media 44
5.10. Dwarskijksessie 46
5.11. Brief Vereniging Eigen Huis 46

1. Samenvatting consultatie

De afgelopen maanden is in een consultatieronde uitgebreid van gedachten gewisseld met erfpachters, notarissen, banken, vastgoedadviseurs en heeft een dwarskijksessie plaats gevonden over het advies van de GWC. Bij de bestuurlijke reactie heeft het college zich mede laten voeden met de uitkomsten uit deze consultatieronde. Onderstaand zijn de resultaten van de consultatieronde per onderwerp samengevat.

	Banken	Vastgoedadviseurs wonen	SEBA / NVLE	Individuele reacties

WOZ grondslag	**Banken** • Geen opmerkingen. **Notarissen** • WOZ is onvoldoende onomstreden. **Vastgoedadviseurs wonen** • Lastig: niet alle parameters waarop de waarde wordt gebaseerd zijn actueel. • Data over oppervlakte kloppen vaak niet.	**SEBA / NVLE** • Geen opmerkingen. **Klantenpanel** • Wordt verschillend beoordeeld. Van logisch tot: liever ander systeem. • Peildatum 1-1-2014 maakt dat bezwaarmogelijkheid is verlopen, terwijl WOZ nu voor iets anders gebruikt gaat worden dan voorheen. Latere peildatum kan draagvlak vergroten.	**Vastgoedadviseurs commercieel** • Positief, zeker voor woningen. • Valkuil: fictie 'leeg', met name bij kantoren moet dit leiden tot correctie WOZ waarde. • Naar hun mening zou je de WOZ in de GWC-systematiek generiek moeten toepassen en niet op objectniveau, omdat je anders op te grote onderlinge verschillen op objectniveau uitkomt.	**Individuele reacties** • Op Amsterdam.nl: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda meewegen. Inpandig kunnen voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan buiten het zicht van de WOZ. • Via mail: Erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond moeten niet reflexmatig overgenomen worden.
	Hoe meegenomen: Samen met de dienst Belastingen zijn de WOZ bestanden gecombineerd met de erfpachtgegevens en vervolgens geanalyseerd. Op basis daarvan kan worden bezien welke korrelgrootte (per object of per buurt) het meest geschikt is. De gemeente neemt de peildatum van 1-1-2014 als uitgangspunt voor het eerste aanbod omdat deze is vastgelegd. Bij overstappen op een later moment zal als peildatum het overstapmoment minus 2 jaar worden genomen.			

arkt	**Banken** Systematiek verandert met advies GWC niet, maar banken onderzoeken voor de zekerheid toch of er t.a.v. financiering van woningen op canon betalende rechten iets zou kunnen veranderen.	Niet alle banken hebben dit al afgerond, maar tot nog toe lijkt het dat voor hypotheekverstrekking de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, wordt gehanteerd, ongeacht hoe deze is opgebouwd.	**Notarissen** • Geen opmerkingen. **Vastgoedadviseurs** .Geen opmerkingen. **Klantenpanel** • Geen opmerkingen.	**SEBA / NVLE** • Woningmarkt gaat op slot bij doorvoeren advies GWC. **Individuele reacties** Via mail: Uitwerking herziening moet huizenmarkt niet op slot gooien.
	Hoe meegenomen: De banken geven aan dat het advies van de GWC niet leidt tot een andere benadering van de financiering. De financiering is afhankelijk van de marktwaarde. De verschillen in looptijd, canon, afkoop leiden in de markt tot prijsverschillen (vooral richting einde tijdvak). Dat zal ook in het eeuwigdurende stelsel het geval zijn.			

Opstalwaarde

Banken
- Geen opmerkingen.

Notarissen
- Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs wonen
- Betrek taxateurs; zij kunnen de veroudering van de opstallen beter meenemen in de waardebepaling, en ook bv. de monumentale status.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Verouderingsfactor is een onzekere factor en niet uitgewerkt voor commercieel vastgoed. In ieder geval zal deze voor elk vastgoedsegment (kantoor, hotel, bedrijf) anders zijn en zouden de makelaars en taxateurs met hun kennis van de markt in staat moeten zijn deze op te stellen.

SEBA / NVLE
- Marktwaarde veel hoger dan de herbouwwaarde. Uitkomsten niet gevalideerd aan transacties in Amsterdam

Individuele reacties (1)
- Via mail: prijsverschil erfpacht woning (waarbij gemeente juridisch eigenaar blijft) en eigen woning kan niet maximaal 5% zijn.
- Per mail: hoe bezwaar maken tegen waardebepaling?

Individuele reacties (2)
- Op Amsterdam.nl: de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) is in A'dam hoog en de bouwkosten zijn bij oudere woningen heel laag. M.a.w. de waarde van de grond is hoog, dus de erfpachtcanon ook. Dit pakt goed uit voor de gemeente en slecht voor de erfpachters.

Klantenpanel
- Geen opmerkingen.

Hoe meegenomen: Voor commercieel vastgoed is geen verouderingsfactor gegeven. Samen met de vastgoedadviseurs wordt onderzocht op welke wijze deze kan worden samengesteld. De stichtingskosten zijn in beeld gebracht op de vastgoedtypes die in de WOZ waarde worden onderscheiden en vervolgens zijn de opstalwaardes doorgerekend.

Canonpercentage

Banken
Canonpercentage aan de hoge kant. Vooral 1,5% risico.

Notarissen
- Vraagtekens bij vaste canon, omdat die op lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid.

SEBA / NVLE
- Te betalen canon na herziening moet in verhouding staan tot de beperkingen van het erfpacht en de lasten die er bij volle eigendom zouden zijn.

Vastgoedadviseurs wonen
- .Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog.
- Canonpercentages van Amsterdamse School voor Real Estate beter onderbouwd voor grondwaardeberekening en dan methode die GWC voorstelt.
- Keuze tussen vaste en indexcanon is goed uit te leggen keuze.

Enquête
- Wisselen tussen betalingsmethoden mogelijk maken

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen.

Klantenpanel
- Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog.
- Zonder rekenvoorbeelden kan geen goed beeld worden gevormd van canonberekening.

Individuele reacties (1)
- Amsterdam.nl: alle 3 voorstellen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen.

Individuele reacties (2)
- Kies voor een marktconforme regeling!
- Oud-hoofd vd afdeling: mist verschil verkoopwaarde en uitgifteprijs waarop canon is gebaseerd. Bij incidentele verkoop 25 %. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar.
- Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond loopt nauwelijks risico.

Hoe meegenomen:
De GWC adviseert een risicopercentage van 1,5-2%. Het is belangrijk dat het risicopercentage een goede onderbouwing heeft. Naar aanleiding van de opmerkingen over de hoogte van dit percentage zal de gemeente de mogelijkheden daartoe in beeld brengen. Tussentijdse afkoop zal altijd mogelijk zijn. Overstappen van afkoop naar canon niet.

De korting

Banken
- Geen opmerkingen

Notarissen
- Hoe bepaalt gemeente hoogte van de korting? Let op hoe andere gemeenten dit doen.
- Zorg voor een korting die als aantrekkelijk is.

Vastgoedadviseurs wonen
De keuze voor kortingsfactor bij politiek leggen bevordert niet de transparantie van het systeem.

Enquête
- Zorg voor financiële incentive om over te stappen

Vastgoedadv. commercieel
- De keuze om de korting een politieke afweging te maken is logisch. Is een belangrijk instrument bij de uitwerking en acceptatie van het nieuwe systeem. Zij willen meedenken over de hoogte van de korting.

SEBA / NVLE
- Woningmarkt gaat op slot bij doorvoeren advies GWC.

Klantenpanel
- Maak overstappen aantrekkelijk door goede korting.

Individuele reacties
- Geen opmerkingen.

Hoe meegenomen:
De korting zal onderwerp van gesprek worden bij de overstapregeling. Op het moment dat duidelijk is hoe de methode GWC concreet uitpakt (voorbeeldberekeningen) kunnen de kortingsmogelijkheden en effecten in beeld worden gebracht.

2. Vragen en antwoorden zoals gesteld in commissie RO van 18 juni

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zijn tijdens de presentatie van het advies van de GWC door de leden van de raadscommissie de volgende vragen gesteld aan de Grondwaardecommissie.

Vraag 1 Diederik Boomsma (CDA)
Waarom heeft u uiteindelijk gekozen voor de residuele waardebepaling, die nu ook al wordt gehanteerd? Hebt u ook naar andere methodes gekeken om de grondwaarde te bepalen en waarom hebt u dan toch voor deze gekozen?
Antw. GWC
We hebben eerdere rapporten bekeken waarin ook alternatieven zijn voorgedragen. De residuele waardemethodiek wordt voor dit soort gevallen het meest dienstig gezien, sterker nog wordt sterk aanbevolen.
Wel heeft de GWC het inzicht gekregen dat de residuele waardemethodiek moest worden geoptimaliseerd. Enerzijds door de WOZ-waarde als solide uitvalsbasis te nemen omdat deze vast staat tussen de gemeente, en de burger en bedrijven.
In bouwkosten zitten echter veel verschillen. Sommige panden worden goed bijgehouden, andere niet. Om hiermee rekening te houden heeft professor Francke, erkend deskundige op dit gebied, grondig onderzoek gedaan. De conclusie is dat heel goed met individuele gevallen -dus verschillen in bouwstijlen, wijken, straten- rekening kan worden gehouden. De methode is uitvoerbaar en solide. Dat is niet alleen voor eeuwigdurende erfpacht van belang, maar ook voor de bestaande situatie om een aanbieding te onderbouwen.

Vraag 2 Brahim Abid (PvdA)
Er zit natuurlijk ook veel kennis in het stadhuis en bij de ambtenaren. Hebt u het idee gekregen dat u met hun informatie transparant en open bediend bent?
Antw. GWC
We hebben de gemeente een aantal keren om tafel gehad. We hebben tot onze volledige tevredenstelling informatie gekregen. Er is regelmatig verkeer geweest, er zijn regelmatig vragen gesteld. Er is tevens voldoende afstand bewaard. Ook hebben we de informatie naast andere informatie gelegd om te kijken of daar licht tussen zat. Erg belangrijk is dat we buitengewoon zinvolle gesprekken hebben gehad met belangenhouders. Daarnaast hebben we veel literatuuronderzoek gedaan.

Vraag 3 Brahim Abid (PvdA)
Het voorstel gaat ook uit, op termijn, van de coöperaties en bedrijfsruimtes. Hebt u daar nog specifiek onderzoek naar gedaan of komt dit terug in het rapport?
Antw. GWC
Coöperaties vielen buiten onze opdracht, maar commercieel vastgoed viel erin. Daarvoor adviseren we hetzelfde: ook WOZ, zelfde peildatum, et cetera.

Vraag 4 Brahim Abid (PvdA)
Wat ik eigenlijk verwacht had was dat u met een soort magische formule zou komen. U schetst een proces, plus waar je rekening mee moeten houden maar niet een formule die aangeeft wat hetgeen is dat recht doet aan de bestaande situatie.
Antw. GWC
Die basisformule is er en die geven we ook. We werken een stappenplan uit hoe die formule ingevuld kan worden. Daarnaast is het een politieke kwestie op welke manier je het aantrekkelijk gaat maken voor de erfpachters. Uw vraag is mogelijk: is er een manier om iedereen gelukkig te maken? Dat hangt heel erg af van het laatste stukje dat door de politiek moet worden toegevoegd.

Vraag 5 Jorrit Nuijens (Groen Links)
Iets wat ik voor 50 jaar afkoop heeft, met een snelle blik gekeken, een lagere waarde dan iets wat ik voor altijd afkoop. Tegelijk begrijp ik dat u zegt: ja maar die overstap moet aantrekkelijk gemaakt worden. Ik heb zorgen over de kanttekening dat de hoogte van de korting een politieke keuze is. Ik begrijp dat u dat zegt, maar als daar geen objectivering aan ten grond slag ligt, is er naar erfpachters gebrek aan transparantie. En hoe noodzakelijk zijn kortingen om het stelsel te laten slagen?
Antw. GWC
Het is inderdaad zo dat de waarde van eeuwigdurende afkoop groter is dan de afkoop voor 50 jaar, de formule staat in het rapport. Maar het verschil is helemaal niet zo groot door de tijdswaarde.
Uw tweede vraag is eigenlijk: wat is uw definitie van succes? Doordat in het verleden kortingen zijn gegeven (afslagen door depreciatie en deskundigen) zijn verwachtingen gewekt. Als het nieuwe systeem daar geen rekening mee houdt zullen erfpachters niet overstappen.
In gemeenten die Amsterdam voorgingen is de korting in overleg met deskundigen (makelaars/taxateurs) in de eigen markt bepaald.

Vraag 6 Daniël van der Ree (VVD)
De WOZ wordt bepaald alsof er sprake is van eigen grond. Hebt u daar rekening mee gehouden? Want je zou kunnen zeggen: daar moet nog iets af voor je überhaupt begint met rekenen.
Antw.: GWC
Daar wordt in de methode rekening mee gehouden. Uitvalsbasis is: erfpachtgrond wordt niet verhandeld in Amsterdam, maar gebouwen staan op erfpachtgrond. Voor de WOZ heb je te maken met twee ficties: overdrachts- en verkrijgingsfictie, en dan moet je naar volle eigendomswaarde gaan. Wat er in de praktijk gebeurt, hebben we opgevraagd bij de gemeente en gecheckt bij professor Francke.

Vraag 7 Daniël van der Ree (VVD)
Voor de kortingen noemt u voor Rotterdam en Den Haag 40 en 55 procent. Dat is een verschil; welke zou voor Amsterdam het best van toepassing zijn?
Antw. GWC
Wij hebben met name die twee gemeenten genoemd en met vertegenwoordigers van die gemeenten gesproken om te ervaren dat kortingen niet ongebruikelijk zijn als geste naar de erfpachters om overstappen mogelijk te maken.
Wie een deskundigenprocedure ingaat bij de huidige canonherziening komt veelal uit op afslagen tussen de 40 en 25 procent. Dus om de overgang te versoepelen, zal een korting van 25 procent hoogstwaarschijnlijk niet gaan werken.
Mensen moeten worden overtuigd, enerzijds door het helder communiceren van de voor- en nadelen. Anderzijds door het financieel aantrekkelijk maken. Het is niet ongebruikelijk is om in dialoog met de markt te toetsen waar het kantelpunt ligt.

Vraag 8 Reinier Dantzig (D66)
Kunt u mij uitleggen waarom bij de overstap naar eeuwigdurend keus is uit geïndexeerde of niet geïndexeerde canon? Aan de ene kant zegt u: mensen zijn financieel niet goed onderlegd, kunnen misschien de afweging slecht maken, en toch hecht u eraan.
Antw. GWC
Wat wij willen doen door burgers die mogelijkheid te geven is, het dossier meer in dialoogvorm krijgen. Dat mensen zelf kunnen uitspreken waar hun voorkeuren liggen.
Het kan, net als in de hypotheekmarkt, voor sommige mensen prettig zijn iets voor 10, 15 jaar vast te zetten. Andere mensen kiezen toch voor een variabele hypotheek die doorgaans lager is in het begin. Dan kan het zijn dat je later juist een hoger bedrag krijgt, mensen krijgen hierdoor opties.
En waarom doen we dat? Omdat we merken in de discussies die we hebben gehad over indexatie dat het beeld is ontstaan dat de gemeente dit eenzijdig heeft besloten in haar eigen voordeel. En dat is niet zo. Bovendien gaan we in Nederland en ook in Amsterdam een samenleving krijgen waarin heel veel mensen met pensioen zijn, vergrijsd, die vinden het heel prettig om een vast bedrag te hebben. Terwijl jongere mensen die een stijgend inkomen hebben, daar past misschien

ook wat beter bij om een stijgende termijn te hebben. Dus het past beter bij de perspectieven van de burger.

Vraag 9 Wil van Soest PvdO
Ouderen krijgen geen hypotheek om de grond af te kopen. Houden we daarmee de speculanten buiten de deur? Mensen zijn bang dat speculanten de grond onder hun huizen gaan kopen.
Antw. GWC
Nee, daar is helemaal geen sprake van. Als je je huis hebt, blijf je je huis houden. Zolang de gemeente de grond niet gaat verkopen aan iemand anders, en dat is niet aan de orde, dan is daar helemaal geen gevaar voor. Ik denk dat het juist voor uw doelgroep interessant is. Die kan zeggen: ik koop in een keer af. Uw achterban kan echter ook zeggen: ik kies voor de vaste of geïndexeerde canon. Daar heb ik ook een soort hypotheekrenteaftrek voor. De aftrek voor woningen is aan eindtermijn onderhevig, maar de aftrek voor canonbetalingen niet. Het is misschien fiscaal handiger om de canon niet af te kopen maar te blijven betalen. Dus het is denk ik juist voor uw achterban met die indexatie een uitstekende keus om tot een optimale situatie te komen.

Vraag 10 Diederik Boomsma (CDA)
Over het canonpercentage zegt u, dat u dat wilt baseren op de financiële theorie. Kunt u dat nog een keer nader toelichten welke financiële theorie? En hoe staat u tegenover het argument dat dit ook een vraag is die meer politiek: is welke rendement de gemeente op haar eigen grond wil halen. En hoe verhoudt zich dat tot die financiële theorie?
Antw. GWC
Wat wij daarmee bedoelen is eigenlijk één op één het advies dat anderhalf jaar geleden is uitgebracht door de commissie Francke en Frijns. Het is niet geschreven met het oog op eeuwigdurende erfpacht, dus de grondslagen zijn net iets anders. Die hebben we aangepast voor de factor tijd, die oneindig wordt in dit verband.
De financiële theorie is eigenlijk het perspectief dat je de grond koopt of verkoopt, vergelijkbaar met het financieren. Wat je nodig hebt om die financiering te krijgen, dat is eigenlijk ook de grondslag voor de erfpacht canonpercentages. De onderdelen zoals inflatie maar zeker ook de rente en die rente die variabel is door de tijd zijn van belang.
Wat we merkten in het verleden is dat hoewel het canonpercentage op dit moment voor een groot gedeelte ook al op die manier tot stand komt, de onderbouwing niet volledig transparant is. Wij pleiten er voor om een systematiek te kiezen waarbij de erfpachter precies de parameters kan herleiden. Zo staan de rentepercentages bijvoorbeeld gewoon in de krant. Een methode die objectief en implementeerbaar is, gebaseerd op openbare bronnen.

Vraag 11 Diederik Boomsma (CDA)
Heeft u ook gekeken naar het zogenaamde idee van 'kapstok over'? Voor erfpachtcontracten vanuit recente algemene bepalingen, dus uit 2000, 1996 -niet voor de alleroudsten- omdat daarin uitgegaan wordt van een schaduwgrondwaarde, om die als uitgangspunt te nemen? Omdat je daarmee rompslomp zou kunnen vermijden en dan een bepaalde conversie voor een nieuw aanbod te doen. Hebt u daarnaar gekeken?
Antw. GWC
We hebben daar kennis van genomen. We hebben besloten een nieuwe start maken, want anders zitten we met allerlei schaduwgrondwaarden verder te rekenen. We denken dat we beter nieuw startpunt kunnen kiezen en dat is die WOZ-waarde, peildatum 1-1-2014.

Vraag 12 Brahim Abid (PvdA)
U hebt drie opties, c is totale afkoop. Is er ook aandacht besteed aan wat het effect is op de grondprijzen in Amsterdam wanneer veel mensen gebruik zouden maken van die afkoopvariant, omdat de prijs hoger lag dan varianten a en b?
Antw. GWC
Dan komen we in de grondtheorie uit. In feite zou dat niet het geval moeten zijn. Voor de duidelijkheid: er is ook nog een optie d: dat mensen door blijven gaan zoals ze gingen.

Wat we gaan merken op langere termijn, over 15 of 20 jaar, is dat de prijzen die men betaalt meer een weergave worden van hetgeen men bewoont en gebruikt. We hebben in ons onderzoek gezien dat op dit moment de erfpachtcontracten en –afspraken beperkt terug zijn te zien in de verkoopprijs. Dus woningen die bijna identiek zijn waarbij bij de een de erfpacht is afgekocht en de ander niet, die zijn bijna voor dezelfde prijs verhandeld. Dit gaat in de toekomst veranderen omdat meer nog dan nu die grondcomponent in de transactieprijs zichtbaar zal zijn.
Het is goed dat we straks weten: ik kies voor deze woning, met dit contract en deze voorwaarden en deze afspraken voor de grond, en dat is dit dus waard.

Vraag 13 Brahim Abid (PvdA)
Is het te pessimistisch om te zeggen dat optie c, als daar veel gebruik van zou worden gemaakt, leidt tot hogere woningprijzen en dat dit op een bepaald moment een significant effect heeft op de woningprijzen in Amsterdam?
Antw. GWC
Als iedereen voor c zou kiezen, gaat iedereen meer betalen. Omdat de eeuwigdurende afkoop hoger ligt dan de 50-jarige afkoop, dat zal helder zijn. Als dit bedrag ook wordt verrekend in de prijs bij woningtransactie, dan klopt dat. De feitelijke hoogte van de grondwaarde hangt nog wel af van de kortingsregeling . Puur vanuit de economie gezien zou het heel vreemd zijn dat we producten die heel wezenlijk van elkaar verschillen in kwaliteit en gebruik bijna tegen dezelfde prijs gaan verkopen. Het wordt explicieter en transparant maar het zal geen enorm effect hebben op de huizenprijzen in Amsterdam omdat niet iedereen voor c zal kiezen. Maar u heeft gelijk, als dat zou gebeuren wordt het natuurlijk wel merkbaarder.

Gemeente Amsterdam
Bestuurlijke reactie op het advies van de
grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

21 september 2015

3. Schriftelijk bij de GWC ingediende vragen

GWC
Grondwaardecommissie
Eeuwigdurende Erfpacht

Beantwoording raadsvragen naar aanleiding van het rapport

'Schoon Schip'

Commissieleden prof. dr. Tom Berkhout
MRE MRICS (voorzitter) prof. dr. 5.1.2e
Brounen prof. dr. Piet Eichholtz
Amsterdam, 17 juli 2015

Gemeente Amsterdam
Bestuurlijke reactie op het advies van de
grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

21 september 2015

Geachte commissieleden,

De 'grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht' is in februari door B&W benoemd om te adviseren over de methode waarop de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. De methode moest aan een aantal criteria voldoen: transparant, objectief, uitvoerbaar, communiceerbaar en begrijpelijk zijn voor de erfpachters. Ons is als grondwaardecommissie gevraagd 'zuiver' de grondslag voor de bepaling van de afkoopsom dan wel de canonbetalingen voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe de bestuurlijke en gemeentepolitieke wensen daarmee zijn te verenigen.

Op 18 juni is het rapport *'Schoon Schip'* verschenen en heeft de grondwaardecommissie een presentatie gegeven over het rapport. De aanwezige commissieleden hebben toen gelegenheid gehad om vragen te stellen.

Daarnaast heeft u de mogelijkheid gekregen om na het lezen van het rapport schriftelijke vragen in te dienen. De grondwaardecommissie heeft uw schriftelijke vragen in goede orde ontvangen. De wijze van beantwoording verschilt per vraag. Zo wordt soms verwezen naar de presentatie (http://amsterdam.raadsinformatie.nl/media/download?file=18.06.15+Amsterdam+cieRO.mp4) en soms naar het rapport (https://www.amsterdam.nl/wonenleefomgeving/erfpacht/grondwaardeadvies/). Politiek gerelateerde vragen hebben wij niet in behandeling genomen.

In dit document treft u de antwoorden aan op de door u gestelde vragen naar aanleiding van de presentatie 18 juni en het rapport *'Schoon Schip'*.

De ingediende vragen en antwoorden zijn gebundeld, zodat u een compleet overzicht krijgt.

Met vriendelijke groet,

Namens de Grondwaardecommissie,

5.1.2e 5.1.2e

Secretaris

Technische vragen CDA

A. Over het vaststellen van de canon

1. De commissie verwijst naar de conclusie van de commissie Frijns & Franke (2013) om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten. Waarom vindt de commissie dat een logisch uitgangspunt?

Antwoord CDA 1:

Omdat hiermee de grondslag wordt geobjectiveerd. Bovendien kan erfpacht gezien worden als de financiering van toekomstig grondgebruik, zowel vanuit het perspectief van de pachter als verpachter. De maandtermijn dient dan net als bij reguliere financiering in alle redelijkheid voor beide partijen te worden vastgesteld.

2. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?

Antwoord CDA 2:

Wij bevelen geen variabel canonpercentage aan, maar pleiten juist voor keuzevrijheid voor de erfpachter. Op grond van een objectief en transparant vastgesteld canonpercentage kan de pachter dan zowel een met inflatie geïndexeerde (variabele), vaste, of afgekochte canon worden aangeboden. Goede, begrijpelijke communicatie is daarbij belangrijk. De vraag tot welke canonpercentages ons advies in de praktijk zou leiden is tijdsafhankelijk, en kan door openbare cijfers ten aanzien van rente, risico en inflatie in te voeren in de gepresenteerde modellen eenvoudig worden beantwoord door de goede lezer.

3. Waarom adviseert de commissie om uit te gaan van de nominale rentestanden in plaats van de reële rente? Het hanteren van een nominale rente is passend voor een lening, omdat dan een vergoeding dient te worden betaald zowel voor de geldontwaarding als voor het risico dat de lener niet meer terugbetaalt. Bij erfpacht is dat echter niet of nauwelijks het geval. Omdat de gemeente bovendien eigenaar blijft van hetzelfde stuk grond, wordt de gemeente beschermd tegen inflatie. De gemeente blijft bovendien eigenaar van de grond, en loopt in dat opzicht dus geen risico, en heeft in dat opzicht geen inflatiekosten. Bovendien is het risico dat de gemeente de canon niet ontvangt bijzonder klein, omdat de gemeente als erfverpachter zeer sterke verhaalrechten heeft. Waarom zou de erfpachter dan via het canonpercentage voor dat risico moeten betalen?

Antwoord CDA 3:

Ook bij erfpacht is de verpachter blootgesteld aan onzekere inflatie en zij zal daarvoor — net als de verhuurder van een woning —gecompenseerd willen worden. Het risico bestaat niet enkel uit het betaalrisico, maar ook uit het prijsrisico van de grond. Het is inderdaad zo dat de gemeente eigenaar blijft van de grond, maar aangezien die eeuwigdurend in erfpacht is uitgegeven, zou dat eigendom geen bescherming tegen inflatie geven als het canonpercentage gebaseerd zou zijn op de reële rente.

4. De commissie citeert het rapport van de commissie Frijns-Francke over de opslag als betreffende onder andere het risico dat de verwachte woonduur afwijkt van de werkelijke woonduur. Kan de commissie dat toelichten? Bij de verkoop van het erfpachtrecht wordt toch nog steeds de canon betaald? Hoe verhouden de andere risico's die het geciteerde rapport noemt zich tot een situatie van eeuwigdurende erfpacht? Acht de commissie dat werkelijk realistische risico's?

Antwoord CDA 4:

U stelt ons vragen over het rapport van collega's Frijns en Francke (2014). Wij bevelen u aan om inzake hun formuleringen in contact te treden met Frijns en Francke. Wij geven geen recensie van andermans werk, maar wij zouden hun aanbevelingen uiteraard niet hebben overgenomen als wij die niet volledig zouden onderschrijven. Alle door hen benoemde risico's zijn relevant; de mate waarin varieert sterk van de tijd en de plaats.

5. Kortom: kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?

Antwoord CDA 5:
Hiervoor verwijzen wij u naar het uitvoerige werk van de commissie-Ankum (1992) en Frijns en Francke (2014, p. 4).

6. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?
Antwoord CDA 6:
Zoals de commissie-Ankum (1992) al liet zien, is canonindexatie een optionele spreiding van toekomstige betalingen. Als deze wordt opgelegd, zal de aanvangscanon aanzienlijk worden verlaagd ten koste van latere canons, die jaarlijks met indexatie zullen stijgen.
Frijns en Francke (2014, p. 4) bespreken hoe het effect van niet (en dus ook van wel) indexeren uitwerkt op het canonpercentage. Als de inflatie gelijk gesteld wordt aan nul, is er sprake van een vaste (niet-geïndexeerde canon) die altijd hoger uitvalt dan wanneer er wel wordt geïndexeerd. De auteurs laten met enkele getallenvoorbeelden ook duidelijk zien hoe groot deze verschillen zijn en dat deze verschillen een functie zijn van de lengte van het tijdvak.

7. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?
Antwoord CDA 7:
Allicht dat hier sprake is van een klein misverstand. Op pagina 49 van Schoon schip (2015) benoemen wij kort enkele grootheden die bepalend zijn voor het vaststellen van het canonpercentage. De 1-3 procent waarover u spreekt is *niet* dit canonpercentage, maar enkel een bandbreedte voor de reële rente. Daarnaast is het niet de bedoeling dat de gemeente deze percentages simpelweg optelt, maar dat men deze gebruikt in de toepassing van formule (6.2) op pagina 45 van Schoon schip (2015).

8. Op pagina 50 stelt de commissie voor om de erfpachter drie mogelijkheden te bieden om voor eeuwigdurende erfpacht te kiezen: via een jaarlijkse betaling op basis van een constante, vaste canon, via een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon waarbij de commissie de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar adviseert als index, en afkoop, waarvan de economische waarde hetzelfde is. Kan de commissie toelichten hoe dat in zijn werk zou gaan en hoe zouden canonbedragen zich tot elkaar verhouden?
Antwoord CDA 8:
Inderdaad is dit ons voorstel. Wij pleiten ervoor om Amsterdamse erfpachters een voorstel te doen, waarbij drie keuzes tot betaling worden gedaan.
Ten eerste kan de in hoofdstuk 6 van Francke en Frijns (2014) besproken methode worden toegepast om te komen tot een geïndexeerde canon.
Ten tweede kan een alternatief aanbod worden gedaan, waarbij de indexatie (inflatie) gelijk wordt gesteld aan nul. Dit zal resulteren in een constante en initieel hogere betalingsstroom. Deze alternatieven verschillen enkel in hun betalingsspreiding en zijn met de kennis van nu gelijkwaardig: ze hebben allebei dezelfde contante waarde.
De derde optie zou zijn om elke erfpachter een afkoopsom aan te bieden die gelijk is aan deze contante waarde. Deze derde optie is dus per definitie economisch gelijkwaardig aan de eerdere twee.

9. Hoe kijkt de commissie tegen de mogelijkheid om de erfpachters de mogelijkheid te geven om het bedrag dat wordt berekend voor eeuwigdurende afkoop in termijnen te kunnen voldoen - ook omdat vermogende Amsterdammers die de canon kunnen afkopen of daar geld voor kunnen lenen anders een onevenredig voordeel genieten ten opzichte van mensen die niet over de middelen daartoe beschikken, en daarmee op termijn een meer eenduidige situatie ontstaat?
Antwoord CDA 9:
Het betreft hier een uitvoeringskwestie. Het is aan de gemeente Amsterdam of zij erfpachters de mogelijkheid wil bieden in termijnen af te kopen. De gemeente/erfverpachter gaat dan ook als financier/schuldeiser opereren en de erfpachter wordt ook een schuldenaar/debiteur — met alle juridische en economische consequenties van dien.
Terzijde merken wij nog op dat de mogelijkheid om gewoon per jaar de canon te betalen al bestaat, al dan niet geïndexeerd. Dat komt ook neer op een betaling in termijnen, waarbij op correcte wijze rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld. Wij verwijzen naar VVD vraag 6.

B. Over de Grondwaardebepaling

10. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote? Zijn er manieren om de nadelen van de grondquote, genoemd in de tabel op pagina 31, zoals het risico dat zo investeringen in de woning worden ontmoedigd, weg te nemen, en heeft de commissie dat onderzocht?
Antwoord CDA 10:
De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde.

Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijzen wij naar het rapport van de commisie-Ankum.

Tekortkoming van al deze varianten is dat zij weliswaar vaak ogenschijnlijk plausibel zijn, maar een uitgangspunt kiezen (het verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.

11. De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, "omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen" (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?
Antwoord CDA 11:
In art. 17 lid 2 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) worden ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie. Zij worden ook aangeduid met de verzamelnaam 'ficties' of 'waarderingsvoorschriften'. Het gaat in art. 17 Wet WOZ om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (Schoon schip 2015, p. 52).

Om aan dit voorschrift te voldoen moet getaxeerd worden alsof de woningen op eigen grond staan. Hiervoor wordt de zogenoemde '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 van de Eenheid Belastingen Gemeente Amsterdam 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 (Schoon schip 2015, p. 56).

Uit (intern) onderzoek van de Eenheid Belastingen Gemeente Amsterdam is gebleken dat de huizenkoper bij aankoop niet geheel rekening houdt met de kosten van erfpacht. Daarom wordt niet de gehele erfpachtcorrectie bijgeteld maar slechts 60%. De Eenheid Belastingen Gemeente Amsterdam past deze correctie voor alle erfpachters toe. Daardoor wordt eenheid van beleid en uitvoering bereikt. Wij achten het corrigeren van verkoopcijfers met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen een theoretisch en praktisch goed verdedigbare benadering om tot de WOZ-waarde te komen.

C. Algemeen

12. Kan de commissie rekenvoorbeelden geven die inzicht bieden in de consequenties van het advies, op grond van de huidige omstandigheden, en voor verschillende buurten in de stad? Liefst via een serie concrete voorbeelden.
Antwoord CDA 12:

Tijdens onze presentatie op 18 juni 2015 hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede.

In 'Randvoorwaarde 4: testcases' schrijven wij dat onze opdracht op macroniveau is uitgevoerd (Schoon schip 2015, p. 77). Het is nu aan de gemeente om de aanbevelingen in concrete gevallen te testen op uitvoerbaarheid en andere (politieke?) normen die zij wil aanhouden. Dat kan gebeuren op basis van een brede en representatieve steekproef voor woningen en zakelijke en maatschappelijke vastgoed objecten.
Ten eerste kan op basis hiervan worden bepaald hoeveel korting nodig is om de overgang naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken en kunnen er scenario's worden doorgerekend.
Ten tweede is dit nodig om de kracht en dekking van de bestaande databestanden, de statistische methoden en de koppeling daartussen nauwkeurig in kaart te brengen. Waar nodig kan vervolgens nog worden geïnvesteerd in het verbeteren van deze systemen.

13. Welk percentage van de grondwaarde betalen erfpachters in het huidige erfpachtstelsel als zij de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, en hoe verhoudt zich dat tot het voorstel voor een "korting" zoals in Den Haag en Rotterdam waar de commissie naar verwijst? In hoeverre kan men spreken van een korting, als men er van uitgaat dat de grond in bezit blijft van de gemeente? Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?
Antwoord CDA 13:
De betaalde afkoopsom als percentage van de grondwaarde hangt af van het canonpercentage en dat verschilt van geval tot geval. Voor statistische informatie aangaande deze huidige situatie verwijzen wij naar OGA.
De beslissing om al dan niet af te kopen staat geheel los van de korting die wij voorstellen. Die korting wordt namelijk verleend op de canon (of de afkoopsom). Het kortingspercentage blijft gelijk, of de erfpachter nu kiest voor een jaarlijkse vaste canon, een geïndexeerde canon, of een afkoop.
Men kan ook spreken van 'korting' als de grond in bezit blijft van de gemeente. Kortingen worden in het maatschappelijk verkeer ook verleend als er geen sprake is van eigendomsoverdracht, bijvoorbeeld bij het leasen van een auto of het huren van een kantoor.
Wat betreft het verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurend (zie ook VVD 15 en SP 6) verwijzen wij naar het antwoord dat wij ook tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni hebben gegeven. Tijdens de presentatie hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede.
Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.

14. Na het aanbieden van het rapport zei de commissie dat om de korting vast te stellen, het verstandig zou zijn om marktonderzoek te doen naar "waar de kantelpunten liggen". Hoe zou dat in zijn werk gaan? Kan de commissie aangeven wat de depreciatie is die het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht met zich meebrengt, gelet op de beperkingen van erfpacht, alsmede het feit dat we bij alle erfpachtverhoudingen rekening moeten houden met het feit dat de erfpachter gebonden is aan de grond, omdat hij zijn huis niet kan optillen om het ergens anders neer te zetten?
Antwoord CDA 14:
De gemeente is het beste in staat dit marktonderzoek uit te (laten) voeren. Uiteraard dient daarbij wel oog te zijn voor zowel verschillende belanghouders als ook voor de ervaringen en lessen uit andere regio's. Over de depreciatie voor het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom is thans op wetenschappelijk verantwoorde basis geen exacte uitspraak te doen.

15. De commissie constateert op pagina 65 dat het rekenen met maximale bouwkosten in sommige wijken resulteert in negatieve grondwaarden. Betekent dit dat de gemeente mensen daar geld zal uitkeren op het moment dat zij overstappen op het nieuwe systeem?
Antwoord CDA 15:

De bedoelde passage komt uit het rapport van professor Francke en onderstreept het belang van de gehanteerde uitgangspunten bij het bepalen van de bouwkosten die worden afgetrokken van de objectwaarde om tot een schatting van de grondwaarde te komen. Het hanteren van maximale bouwkosten zou in sommige buurten resulteren in negatieve grondwaarde en dat is geen realistische uitkomst. De conclusie is dat het hanteren van maximale bouwkosten in sommige gevallen niet geoorloofd en realistisch kan zijn. De gemeente dient over deze situaties transparant te zijn. Wij adviseren de gemeente dan ook om ons raamwerk uitgebreid te testen (Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 4: testcases, pagina 77) en het bepalen van de uitgangspunten voor de bouwkostenmethodiek is daar onderdeel van.

16. In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?

Antwoord CDA 16:
Deze vraag is letterlijk zo gesteld én door ons behandeld tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni.

17. Op welke manier moeten reeds voldane afkoopsommen en bestaande rechten bij lopende tijdvakken worden verrekend met het nieuwe aanbod voor een eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord CDA 17:
Deze vraag is letterlijk zo gesteld én door ons behandeld tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni.

Technische vragen VVD

1. Het "afwaarderen" van de opstal na 50 jaar lijkt enigszins arbitrair of veralgemeniseerd. Op p. 62 staat weliswaar: "Hiervan maakt Francke in het model gebruik door te veronderstellen dat de bouwkosten in dure en goedkope buurten respectievelijk relatief hoog en laag zullen zijn. Uiteraard kunnen de bouwkosten gedetailleerder worden bepaald om te dienen als component voor de grondwaardebepaling." Maar laat deze methode niet veel ruimte voor uitzonderingsgevallen? Bijv. Bepaalde type woningen die vroeger of later dan na 50 jaar hun laagste waarde bereiken of uitzonderingen in bepaalde buurten?

Antwoord VVD 1:
Het verband tussen het afwaarderen na 50 jaar en het citaat "Hiervan .. grondwaardebepaling" kunnen wij niet leggen. Het citaat heeft betrekking op de bepaling van de bouwkosten. Deze kunnen gedetailleerder worden bepaald dan in het onderzoek is gedaan, zij het dat daar meer gegevens voor nodig zijn (zie: Schoon schip 2015, p. 77 'Randvoorwaarde 5: investeer in data en kennis en neem de tijd'; Schoon schip 2015, p. 66, Stappenplan grondwaardebepaling). De afwaardering heeft betrekking op de wijze waarop de bouwkosten gecorrigeerd moeten worden.

Wij onderschrijven geenszins de kwalificatie dat de 'afwaardering ' enigszins arbitrair of veralgemeniseerd tot stand komt'. De correctie voor bouwjaar, ouderdom en onderhoud is juist op basis van verkoopprijzen en bouwkosten vastgesteld, ook voor woningen ouder dan 50 jaar.

2. De commissie maakt van het begrip grondwaarde een fictieve grondslag. Hoe verhoudt zich dat met de bancaire richtlijn voor financiering van erfpacht?

Antwoord VVD 2:
Wij onderschrijven de stelling in het geheel niet, nog los van het feit dat de grondwaarde geen grondslag is van onze aanbevolen wetenschappelijk onderbouwde methode, maar een uitkomst.

Wij adviseren de gemeente de residuele-waardemethode te hanteren om de grondwaarde te bepalen. Deze methode wordt ondersteund door de vastgoed-taxatietheorie en wordt al enige tijd gebruikt in de (Amsterdamse) taxatiepraktijk om de grondwaarde in erfpachtsituaties te kunnen bepalen. Onze drie hoofdconclusies hebben betrekking op verschillende aspecten van de uitvoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel, maar hebben twee elementen gemeen: enerzijds het gebruik van een objectieve theorie voor de onderbouwing van grondslagen en anderzijds de inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking. Aangeknoopt wordt bij prijzen die in de markt worden betaald. Wij voorzien geen conflict met de Bancaire richtlijn.

3. Er is uitgegaan van de WOZ waarde welke wordt bepaald alsof de grond in eigendom is. Hierover is OZB afgedragen nu wordt van de WOZ waarde de (gecorrigeerde) vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?

Antwoord VVD 3:
Nee. Hier worden appels met peren vergeleken.

4. Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere. Jaren '30 woningen bijvoorbeeld. De bouwkosten vallen daardoor relatief laag uit ten opzichte van de WOZ waarde. Volgens de berekening komt het verschil door de waarde van de grond. Maar in dit voorbeeld is het evident dat een deel niet door de waarde van de grond komt maar door de populariteit van de bouwstijl. Zou dit niet meegenomen kunnen worden in de depreciatie van de woningopstal?

Antwoord VVD 4:
Deze zogenoemde 'jaargangeffecten' (zoals de populariteit van een bouwstijl) zijn in de bepaling van de opstalwaarde meegenomen.

5. Hoe wordt het canonpercentage berekend? De commissie adviseert om het canonpercentage vast te stellen vanuit het transparante perspectief van marktconforme financieringskosten. Wat zijn marktconforme financieringskosten precies? Hoe transparant zijn die eigenlijk?

Antwoord VVD 5:
Hiermee verwijzen wij naar de rijke en publieke financiële theorie en literatuur. Het vaststellen van een marktconforme vergoeding waarbij geduld en risico's worden voorzien van een passende vergoeding (lees rente/interest) is in deze literatuur zeer transparant onderbouwd. De bouwblokken op basis waarvan een canonpercentage zodoende kan worden opgebouwd zijn derhalve objectief en transparant. Voorbeelden zijn daarbij de algehele rentestand en de verwachtingen ten aanzien van inflatie, twee grootheden die met grote consensus dagelijks worden herzien en gedeeld.

6. Waarom is het niet mogelijk om de afkoop van erfpacht in termijnen te betalen? Op deze manier maak je het aantrekkelijker?

Antwoord VVD 6:
Zie het antwoord op CDA 9. Het betreft hier een uitvoeringskwestie. Het is aan de gemeente Amsterdam of zij erfpachters de mogelijkheid wil bieden in termijnen af te kopen.
De gemeente/erfverpachter gaat dan ook als financier/schuldeiser opereren en de erfpachter wordt ook een schuldenaar/debiteur — met alle juridische en economische consequenties van dien.
Bovendien is er al de mogelijkheid om gewoon per jaar de canon te betalen, al dan niet geïndexeerd. Dat komt ook neer op een betaling in termijnen, waarbij op correcte wijze rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld.

7. De grondwaardecommissie heeft onder andere met SEBA gesproken. Welke aanbevelingen van SEBA heeft de grondwaardecommissie overgenomen? En welke niet?

Antwoord VVD 7:
Wij hebben met meerdere deskundigen en belangenbehartigers zinvolle gesprekken gevoerd, kennis genomen van toegestuurde stukken en aangeleverde informatie. Deze inbreng heeft geleid tot een goed beeld van de markt, de gedachtevorming van de commissieleden gevoed en bijgedragen aan het advies.

8. Klopt het dat er in het systeem van de residuele grondwaarde-methode (vervangingswaardemethodiek van de opstal) geen rekening wordt gehouden met bijzondere gebouwen en het feit dat een gebouw meer waarde kan vertegenwoordigen dan de optelsom van de constructiematerialen en constructiekosten (o.a. cultuurhistorische waarde)? Bijv. een gebouw ontworpen door een modernistische architect kan geheel uit beton (of een ander relatief goedkoop materiaal) opgetrokken zijn wat volgens de residuele methode zou leiden tot een lage opstalwaarde en daardoor een (te) hoge grondwaarde. Klopt dit? En word hier rekening mee gehouden in de model van Francke of kan dit anderszins ondervangen worden?

Antwoord VVD 8:

Deze veronderstelling is niet juist. De opmerking heeft geen betrekking op 'het systeem' van de residuele grondwaarde-methodiek, maar op de uitvoeringsaspecten ervan.
Het is mogelijk om in de uitvoering rekening te houden met 'cultuurhistorische' waarde. In het huidige model is dit geïmplementeerd door rekening te houden met jaargangeffecten. In de verder uitwerking kan bijvoorbeeld ook de monumentstatus van een gebouw worden meegenomen.

9. Zijn de prijzen die in de markt worden betaald volgens de grondwaardecommissie gelijk aan de gecorrigeerde vervangingswaarde plus de depreciatie (korting) van de grondwaarde? Hebben de grondwaardecommissie en de commissie Francke de uitkomsten van hun berekeningen gevalideerd aan deze vooronderstelling?

Antwoord VVD 9:
De vraag is ons niet geheel duidelijk. De prijzen van vastgoedobjecten zijn gelijk aan vervangingswaarde plus grondwaarde en dus niet gelijk aan vervangingswaarde plus korting. Wij hebben onze uitkomsten dan ook niet gevalideerd aan het laatste.
Wij nemen aan dat u bedoelt of wij getest hebben of de objectwaarde inderdaad gelijk is aan de optelsom van vervangingswaarde en grondwaarde. Die test kan niet direct worden uitgevoerd bij gebrek aan directe waarnemingen van grondwaarde in bebouwde staat.
Echter, de berekeningen van professor Francke die ten grondslag liggen aan hoofdstuk 8 van *Schoon schip* (zie ook de online appendix voor Francke's volledige rapport) zijn geheel gebaseerd op marktcijfers. De resultaten van deze berekeningen zijn dermate plausibel dat wij concluderen dat de genoemde optelsom inderdaad correct is.

10. Onder 4.4.2 Waarde opstal, staat: *"Opstallen (of: gebouwen) kunnen enorm van elkaar verschillen in fysieke kenmerken (zoals: woningtype, bouwwijze, dakconstructie, staat van onderhoud, monumentstatus, bouwjaar, aantal bouwlagen) en economische en private gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld: woning, bedrijfsruimte, winkel, hotel, loods). Een koper van een object zal hiermee rekening houden."* Hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden in de waardering van de opstal?

Antwoord VVD 10:
De vraag heeft betrekking op paragraaf 4.2.4. (Schoon schip 2015, p. 29). Op verzoek van de grondwaardecommissie heeft prof. Francke onderzocht hoe de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen op erfpachtgrond vastgesteld kan worden.
Een vergelijkbaar onderzoek naar de veroudering van niet-woningen is niet goed uit te voeren vanwege de geringe beschikbaarheid van verkoopcijfers (Schoon schip 2015, p. 61). Het is voor niet-woningen goed mogelijk om bouwkosten te bepalen. Echter, het bepalen van de depreciatie aan de hand van verkoopprijzen en bouwkosten is lastiger door het geringe aantal verkooptransacties van vergelijkbare objecten.

11. Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal? Dit wordt als nadeel genoemd bij de grondquote-methode (tabel 4.2), maar geldt dit nadeel ook niet voor de residuelewaardemethode?

Antwoord VVD 11:
Dit nadeel geldt in principe niet voor de residuele-waardemethode. Bij de bepaling van de opstalwaarde wordt rekening gehouden met woningverbeteringen en de staat van onderhoud. Woningverbeteringen en verbetering van de onderhoudstoestand leiden tot een hogere opstalwaarde en ook tot een hogere totaalwaarde. De residuele grondwaarde is het verschil van de totaalwaarde en de opstalwaarde. Als de verhoging van de opstalwaarde gelijk is aan de verhoging van de totale waarde (en dat zal in de meeste gevallen zo zijn), hebben woningverbeteringen geen gevolg voor de bepaling van de grondwaarde. Met andere woorden: woningverbeteringen leiden niet tot een hogere grondwaarde, tenzij er onrendabele investeringen in woningen worden gedaan.

12. De grondwaardecommissie adviseert om ook een geïndexeerde erfpachtkanon als keuzemogelijkheid te bieden aan de erfpachter. Op p. 72 staat: "*Voor alle duidelijkheid: de gemeente gaat door deze wijze van indexeren dus niet méér verdienen. In dat geval zal de erfpachtcanon bij aanvang dus lager zijn*". Op den duur zal de gemeente toch wel meer verdienen? De 'schuine lijn' bij geïndexeerde canonbetaling zal toch tot in de eeuwigheid oplopen door de

inflatiecorrectie, in tegenstelling tot de 'rechte lijn' van een vaste jaarlijkse canon. Op den duur lopen die lijnen toch steeds verder uiteen, waardoor de gemeente meer ontvangt bij een geïndexeerde canonbetaling dan bij een vaste jaarlijkse canon?

Antwoord VVD 12:
Inderdaad zal een eeuwigdurende stijgende kasstroom een constante kasstroom steeds sterker gaan overtreffen. De waarde van beiden kan echter (vrijwel) gelijk zijn doordat het snijpunt ver genoeg in de toekomst wordt gelegd, waardoor de tijdswaarde van geld zal zorgen oplopende verschillen in de verre toekomst tot vrijwel niets worden gereduceerd.

13. Wat is het advies van de grondwaardecommissie over het verrekenen van reeds afgekochte erfpachtrechten bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord VVD 13:
Deze vraag is gelijk aan D66 25. In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.

14. De grondwaardecommissie schrijft op blz. 28 en 29 zelf dat potentiële kopers de hoogte van hun bod zullen afstemmen op de wetenschap dat de canon binnen afzienbare tijd fors omhoog gaat. Als de markt de methode Berkhout begrijp, zal dit het geval zijn. Verkopende huizenbezitters zullen dan de last dragen. Vindt de grondwaardecommissie dat verkopende huizenbezitters op geen enkele manier nadeel mogen ondervinden van de introductie van het nieuwe stelsel?

Antwoord VVD 14:
Dit is een politieke vraag, gebaseerd op een stelling. Het is niet aan ons deze vraag te beantwoorden.

15. Tijdens de presentatie hebben de grondwaardecommissieleden gezegd dat er geen groot verschil is tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk. Op pagina 93 onder opdracht 2 wordt dit echter niet gespecificeerd. Heeft de commissie een idee over bijv. een percentage dat het gemiddelde verschil tussen voortdurende afkoop en eeuwige afkoop zou bedragen?

Antwoord VVD 15:
Deze vraag is gelijk aan CDA 13-4 en SP 6. Wij blijven bij het antwoord dat wij tijdens de presentatie van het rapport op 18 juni hebben gegeven. Tijdens de presentatie hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede.
Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven weliswaar een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.

16. Van SEBA ontvingen wij onderstaande tabellen met negen voorbeelden van transacties in het afgelopen half jaar voor verschillende buurten, met de volgende redenering: Bij al deze transacties is de erfpacht niet afgekocht. Hieruit blijkt dat voor een erfpachtrecht met halfjaarlijkse canonbetaling van circa 82m2 circa € 260.000 wordt betaald. Dit komt redelijk overeen met de marktcijfers van de NVM/MVA en de gemiddelde WOZ waarde (tabel 7.1 GWC). Op basis van de methode Berkhout zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Op basis van de methode van de grondwaardecommissie zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Zelfs als die 'korting' 100% zou bedragen, wordt er volgens de methode van de grondwaardecommissie nog te veel betaald voor erfpachtrechten. Dezelfde verkooptransacties liggen ten grondslag aan de WOZwaarde berekening en zorgt daarmee voor een inconsistente benadering. Klopt deze beredenering volgens de grondwaardecommissie?

Tabel 6 Ortec rapport 26 mei 2015

Buurt		GQ	GW/gbo	WOZ/gbo	Vk	Won
K90	Buitenveldert-West	50%	€ 1.327	€ 2.599	1.145	7.860
T93	Bijlmer Centrum (D,F,H)	39%	€ 719	€ 1.806	1.327	9.572
F81	Osdorp-Oost	39%	€ 769	€ 1.942	1.055	7.805
N65	Tuindorp oostzaan	44%	€ 988	€ 2.215	582	4.977
K54	Rijnbuurt	53%	€ 1.821	€ 3.408	853	5.215
K48	Stadionbuurt	56%	€ 2.097	€ 3.721	767	6.427
M31	Indische Buurt West	51%	€ 1.524	€ 2.954	1.339	6.444
A09	Oostelijke Eilanden/Kadijk	53%	€ 1.749	€ 3.225	1.085	6.902
E17	De Costabuurt	55%	€ 2.013	€ 3.632	192	2.560
	Amsterdam	48%	€ 1.424	€ 2.821	56.663	398.565

GQ = gemiddelde Grond Quote
GW/gbo = gemiddelde Grond Waarde per m2 gbo
WOZ/gbo = gemiddelde WOZ waarde per m2 gbo
Vk = aantal verkopen 2000-2014
Won = aantal woningen

Recente verkooptransacties bestaande woningen, canonbetalend (niet afgekocht); bron FUNDA.nl

Adres	Vk datum	m2 gbo	WOZ*	GW	EW	Verkoopprijs	Te veel'	Vkp/EW	Te veel/GW
Van Neijenrodeweg	april-2015	87	€ 226.113	€ 115.449	€ 110.664	€ 232.500	-€ 121.836	210%	106%
Raoul Wallenbergstraat	maart-2015	85	€ 153.510	€ 61.115	€ 92.395	€ 195.000	-€ 102.605	211%	168%
Pieter Calandlaan	januari-2015	80	€ 155.360	€ 61.520	€ 93.840	€ 169.500	-€ 75.660	181%	123%
Dierenriem	april-2015	79	€ 174.985	€ 78.052	€ 96.933	€ 142.500	-€ 45.567	147%	58%
President Kennedylaan	juni-2015	116	€ 395.328	€ 211.236	€ 184.092	€ 395.000	-€ 210.908	215%	100%
Stadionkade	mei-2015	78	€ 290.238	€ 163.566	€ 126.672	€ 350.000	-€ 223.328	276%	137%
Eerste Atjehstraat	juni-2015	55	€ 162.470	€ 83.820	€ 78.650	€ 175.000	-€ 96.350	223%	115%
Laagte Kadijk	juni-2015	87	€ 280.575	€ 152.163	€ 128.412	€ 325.000	-€ 196.588	253%	129%
De Costakade	maart-2015	70	€ 254.240	€ 140.910	€ 113.330	€ 360.000	-€ 246.670	318%	175%
Gemiddelde		82	€ 232.535	€ 118.648	€ 113.888	€ 260.500	€ -146.612	226%	123%

WOZ* = berekende WOZ waarde op basis van wijkgemiddelde tabel 6 Ortec rapport
GW = berekende Grond Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
EW = berekende Erfpacht Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
'Te veel' = verschil EW en Verkoopprijs

Antwoord VVD 16:
Hier worden appels en peren met elkaar vergeleken.

Van individuele woningen zijn verkoopcijfers gegeven. De WOZ-waarde is berekend op een gemiddelde WOZ-waarde per buurt voor verkochte woningen (op basis van Tabel 6). Er is echter geen enkele 'garantie' dat de gemiddelde WOZ waarde per vierkante meter van toepassing is op de specifieke voorbeelden. Deze kunnen afwijken in grootte, woningtype, ligging binnen buurt, onderhoud, bouwjaar, enz. De vergelijking is dus geheel onjuist. Ook is niet bekend wat de einddatum is van het huidige erfpachtcontract, of er nu een relatief lage of hoge canon wordt betaald.

De individuele verkoopprijzen zouden vergeleken moeten worden met de individuele WOZ-waarden om meer inzicht te verkrijgen. De huidige erfpachtsituatie moet dan ook in de analyse betrokken worden.

Daarnaast dient een analyse zich niet te beperken tot 'enkele' individuele gevallen.
Systematisch onderzoek is gevraagd.

Technische vragen D66

Juridische context

Pagina 25: " Het aanbod, vast te stellen volgens een vaste methodiek en op begrijpelijke wijze geformuleerd, moet dus gelden voor alle erfpachters"

1. Kan een verschillend aanbod worden gedaan voor verschillende groepen: bijvoorbeeld eigenaar-bewoners vs commerciële eigenaren, erfpachters van grond met een woonbestemming vs. andere bestemmingen?

Antwoord D66 1:
Dat is zeker mogelijk en zelfs wenselijk. Er zijn grote economische verschillen tussen de genoemde situaties en die verschillen hebben consequenties voor het bepalen van het juiste aanbod.

Pagina 25: "De herzieningsprocedure zal blijven gelden voor alle erfpachters die het afkoopaanbod niet accepteren"

2. Moet aan het einde van een tijdvak, naast een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, een nieuw aanbod worden gedaan voor een nieuw tijdvak van voortdurende erfacht? Kan voor dit nieuwe aanbod gestoeld op nieuwe algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht waarin een andere methode voor waardebepaling na afloop van het nieuwe tijdvak wordt gehanteerd? En in hoeverre zou dit juridisch redelijk en billijk zijn?

Antwoord D66 2:

Wij vinden dit een terechte en relevante vraag. Het is aan de gemeente om deze mogelijkheid te overwegen en op zijn juridische merites te (laten) beoordelen. Voor de juridische thematiek in ons advies zijn wij te rade gegaan bij prof. dr. S. Bartels.

Huidige praktijk in Amsterdam

Pagina 34: "Deze afslag die de gemeente hanteert, wordt sinds de canonherziening van 1 januari 2011 toegepast: 10% heeft betrekking op het feit dat er sprake is van een voortdurend contract en 15% op bebouwing. Voor 1 januari 2011 gebruikte de gemeente een afslag van 40%"

3. Is mijn waarneming correct dat afslag/depreciatie in Amsterdam momenteel gebruikt wordt als prikkel om over te stappen naar een nieuw systeem?

Antwoord D66 3:
De grondwaardecommissie deelt dit beeld niet.

4. Is/was dit ook zo in andere Nederlandse steden?

Antwoord D66 4:
In andere steden werd een korting gegeven aan erfpachters die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht maakten (Schoon schip 2015, p. 18).

5. In hoeverre is er in de literatuur uitspraak gedaan over de geldigheid van de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' voor een depreciatie/afslag aan het einde van een tijdvak binnen voortdurende erfpacht?

Antwoord D66 5:
In het Ankum rapport (1992) staat in sectie 3.2 (pagina 14 en verder) een korte uiteenzetting van afslagen tussen bijvoorbeeld eigendomsrecht en erfpachtrecht. Over specifiek 'bebouwde grond' staat niets expliciets vermeld.

6. Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen? Is dit in de literatuur cijfermatig onderbouwd? Kan de commissie hier een cijfermatige onderbouwing voor produceren?

Antwoord D66 6:
Zoals tijdens de informatiebijeenkomst van 18 juni 2015 door ons is toegelicht, is dit een politieke keuze waar wij geen uitspraken over willen doen.

7. Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente?

Antwoord D66 7:
Wij verwijzen voor deze vraag naar de gemeente en de gremia die deze besluiten hebben genomen.

8. Hoe is de hoogte van de afslagen in andere Nederlandse steden onderbouwd?

Antwoord D66 8:
De afslagen zijn gebaseerd op de toen geldende praktijk en in één van de steden heeft de gemeente een aantal lokale experts gevraagd om hun opinie dienaangaande. De afslag is daar vervolgens gebaseerd op het gemiddelde van die opinies. Zie verder Schoon Schip 2015, p. 18-19.

Canonpercentages: grondslagen en literatuur
Pagina 49: "Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens met betrekking tot de reële rente, de verwachte inflatie- en risico-opslag:

- de reële rente van Nederlandse staatobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%
- de verwachte inflatie; gebruikelijk is om de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag die ligt tussen de 1,5% en 2%."

9. Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reële rente?

Antwoord D66 9:
De reden waarom wij een bandbreedte aanraden is om voorspelbare stabiliteit in het beleid te brengen. Als er bijvoorbeeld geen bovengrens wordt gesteld, ontstaat het gevaar dat eventuele algehele prijsontwaarding door bijvoorbeeld een energiecrisis direct gaat leiden tot onbetaalbaarheid van erfpacht van grond. Dit is niet wenselijk vanuit het
maatschappelijk perspectief. Anderzijds, zou het ook niet passen om de gemeente bij deflatie te vragen om erfpachters een uitkering te geven omdat zij grond gebruiken.

10. Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reële rente vs nominale rente? Maw. waarom wordt geen gebruik gemaakt van de marktverwachting van de inflatie die de nominale rente in zich draagt?

Antwoord D66 10:
Deze twee zijn aan elkaar gelijk. De verwachte inflatie plus de reële rente telt op tot de nominale rente, uiteraard afhankelijk van de termijnstructuur. Wij hebben expliciet de verwachte inflatie opgenomen omdat bij een geïndexeerde canon, vooraf inzicht moet worden gegeven van de meest waarschijnlijk stijging in de toekomst (de verwachte inflatie). Uiteindelijk zou deze geïndexeerde canon jaarlijks met behulp van de gerealiseerde inflatie uit het voorgaande jaar worden verhoogd (Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 1, p. 64).

11. In hoeverre acht u de door Francke en Frijns genoemde risico factoren binnen het vorige beoogde systeem (voortdurende erfpacht, nieuw tijdvak bij verkoop) van toepassing binnen eeuwigdurende erfpacht? Hoe is bijvoorbeeld het door Francke en Frijns genoemde risico van 'verwachte woonduur wijkt af van werkelijke woonduur' en 'de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet' van toepassing op een systeem van eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord D66 11:
Francke en Frijns (2014) benoemen inderdaad enkele onzekerheden op grond waarvan de verpachter een risico-opslag mag verwachten. In hun formule (6.2) op pagina 45, worden onder andere de groeivoet van de grondwaarde benoemd. Uiteraard bestaan de kans (en dus ook het risico) dat deze in de praktijk zal afwijken van wat op voorhand wordt verwacht. Met name een positieve afwijking zou door de verpachter gezien kunnen worden als gederfde inkomst. Dit geldt ook voor het kredietrisico dat de verpachter heeft bij de zittende erfpachter en de verwachting dat de huidige erfpachter blijft en niet wordt opgevolgd door een minder kredietwaardige erfpachter. Dergelijke onzekerheden zijn een functie van een onbekende toekomst, maar zijn inderdaad verschillend naarmate de termijn van die toekomst verschilt. In beide gevallen verwachten wij echter dat deze onzekerheid niet afneemt, naarmate langere termijnen worden beschouwd. Uiteraard is de onzekerheid aangaande de woonduur minder relevant wanneer de canon eenmaal is afgekocht.

12. Kunt u elk van de door Francke en Frijns genoemde risicos ter rechtvaardiging van de risico-opslag nader toelichten en kwantificeren? Hoe groot is bijvoorbeeld het historische debiteurenrisico? Hoe hoog zijn de administratieve kosten per contract, etc.

Antwoord D66 12:
Helaas, wij zijn niet in staat om op een dergelijke detailniveau te specificeren. Dit valt buiten onze onderzoeksopdracht en maakt deel uit van onze aanbevelingen op pagina 77 (Schoon schip 2015) met betrekking tot randvoorwaarden 4 en 5.

13. Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?

Antwoord D66 13:
Wij zien juist een sterke afname van risico's wanneer voortdurende erfpacht wordt vervangen door eeuwigdurende erfpacht. Met name het zogenoemde zaagtand-effect van de canonherziening einde tijdvak (CHET) is een groot risico in het huidige systeem. Enerzijds, omdat veel pachters maar beperkt bewust zijn van het naderende perspectief van het nieuwe tijdvak. Anderzijds, omdat in de huidige werkwijze de uitkomst van deze herziening onvoorspelbaar is en derhalve nadelig consequenties kan hebben voor de betaalbaarheid en financierbaarheid.

14. Wat is het rente risico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?

Antwoord D66 14:
Het renterisico is beperkt, daar het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht op grond van actuele informatie zekerheid en duidelijkheid geeft voor de toekomst. Indien gekozen wordt voor een geïndexeerde canon, zal de erfpachter nog wel rekening moeten houden met de onzekere fluctuaties van de algehele prijsontwaarding, op grond waarvan de canon zal worden bijgesteld. Uiteraard is een stijgende of dalende rente in de toekomst voor- en nadelig voor respectievelijk de erfpachter, en –verpachter. Deze risico's zijn echter symmetrisch en ook nu al in het huidige stelsel aanwezig.

15. Hoe kan dit risico worden gemitigeerd en hoe kan het restrisico worden beprijsd? Hoe gebeurt dit in andere Nederlandse steden met eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord D66 15:

Zie voorgaande antwoord, wij zien juist een afname van risico's. Maar wij krijgen de indruk dat u alvast voorsorteert op de volgende vraag.

16. Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?

Antwoord D66 16:
Op deze wijze blijven toekomstige canonbetalingen onzeker. Het voordeel voor de gemeente is dat eventuele stijgende rentelasten op gemeentelijke financiering dan wel (deels) kunnen worden gecompenseerd door stijgende pachtinkomsten. Anderzijds zal dit ook bij dalende rentes gelden en is er gemiddeld genomen geen voordeel. Het risico is symmetrisch, zowel ten aanzien van rentestijging en –daling en verdeeld over de pachter en verpachter.

17. Is de commissie van mening dat de netto contante waarde van de canonbetalingen nooit de grondwaarde kan overtreffen? Waarom wel, niet?

Antwoord D66 17:
De grondslagen die de commissie voorstelt, gecombineerd met een markconforme disconteringsvoet zorgen er voor dat de contante waarde van de canonbetaling de grondwaarde niet zal overtreffen. Dit zou enkel gebeuren wanneer het impliciete rendement in het canonpercentage de disconteringsvoet zou overstijgen, iets wat op basis van een consistente redeneertrant niet voorstelbaar is.

Pagina 50: " ...(2) jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon"

18. Ziet de commissie een verschil in financieringsrisico tussen de geïndexeerde canon zoals voorgesteld en de geïndexeerde canon zoals voorgesteld?

Antwoord D66 18:
Met de kennis van nu zijn beide alternatieven even voorspelbaar en dus ook financierbaar. Financieringsrisico is overigens een relatief begrip in deze, daar wij hier uitgaan van jaarlijkse betaling en geen afkoop. Uiteraard is de geïndexeerde canon in de praktijk nog een functie van de nu nog onbekende realisaties van toekomstige inflatie, maar met de kennis van nu zouden beide varianten maar beperkte financieringsrisico's gelden.

19. Hoe kan het risico voor beide vormen worden gemitigeerd en/of beprijsd?

Antwoord D66 19:
Opnieuw, wij delen uw perspectief op deze risico's niet. Wij gaan uit van onvermijdbare onzekerheden en de verdeling van de bijbehorende consequenties. In het huidige voortdurende stelsel is er veel onzekerheid, onzekerheid die bovendien niet gelijk verdeeld wordt tussen pachter en verpachter. De CHET-discussie en -uitkomsten zijn aanleiding geweest om vanuit de bancaire sector de discussie inzake de duurzame betaalbaarheid aan te kaarten. In het nieuwe stelsel, gebaseerd op eeuwigdurende afspraken, is die onzekerheid van CHET verwijderd. De resterende onzekerheden zijn inherent aan de financiële markt, zijn symmetrisch en hebben dus vergelijkbare (zij het tegengestelde) gevolgen voor belanghebbenden en kunnen door de betrokken stakeholders op voorhand goed worden ingeschat.

Wet waardering onroerende zaken
Pagina 52 "In art. 17 lid 2 worden enkele ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie."

20. In hoeverre geeft de commissie door gebruik van WOZ-waarde voor bepaling van de grondwaarde deze een fictieve grondslag?

Antwoord D66 20:
Er is geen sprake van een fictieve grondslag.
De WOZ-waarde biedt een reële en realistische grondslag voor de bepaling van de grondwaarde, omdat deze is afgeleid van betaalde prijzen in de markt. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente en wordt als heffingsgrondslag gebruikt voor een groot aantal belastingen. Er is sprake van een maatschappelijk breed gedragen en geaccepteerd systeem van waarderingen. Bezwaar en beroep tegen een te hoge waardering staan open. In die zin is een eenmaal vastgestelde waarde door alle betrokkenen als zodanig geaccepteerd. Wij constateren dat de WOZ-taxaties een hoge acceptatiegraad kennen en ook na bezwaar goed standhouden (Schoon schip 2015, p. 74, Conclusie 1)

21. In hoeverre staat de bancaire richtlijn voor financiering van canonherziening waardebepaling op basis van fictieve grondslagen toe?

Antwoord D66 21:
Zie het antwoord op de voorgaande vraag en het antwoord op VVD 2.

Waardering woningopstallen op erfpachtgrond
Pag. 65: "De WOZ waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpacht staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden voor met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'".

22. Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat?

Antwoord D66 22:
De markt is een ontmoetingsplaats van vraag en aanbod. Transacties komen tot stand wanneer er verschillende percepties over de waarde(componenten) van een object bestaan. De vraag, of een bepaald element wel of niet, of in welke mate 'correct' in een marktprijs is verwerkt, is niet te beantwoorden.

23. In hoeverre kan de commissie dit staven met data?

Antwoord D66 23:
Wij verwijzen naar het antwoord op CDA 11.

24. Mocht er in praktijk sprake zijn van een onderschatting van de ncw van erfpachtverplichtingen, leidt de methode dan tot te hoge objectwaarde "op eigen grond"?

Antwoord D66 24:
Nee. Het leidt tot een lagere grondwaarde.

Overig

25. Kan de commissie haar antwoord formuleren op de vraag: "Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht"? Gelieve hierin de literatuur te betrekken alsook de praktijk in Nederlandse steden.

Antwoord D66 25:
Deze vraag is gelijk aan VVD 13. In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de nog te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.

26. Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond?

Antwoord D66 26:
Voor de uitgifte van 'nieuwe grond' adviseren wij de marktwaarde van de grond te hanteren. Een (gecertificeerd) vastgoedtaxateur kan deze waarde bepalen.

De marktwaarde is 'het geschatte bedrag waartegen een goed of verplichting tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Technische vragen SP

Grondwaardeberekening

1. Is de door de gemeente berekende woz-waarde betrouwbaar voor alle type woningen in Amsterdam?

Antwoord SP 1:

Wij constateren in ons advies dat de WOZ-taxaties van de gemeente Amsterdam een hoge acceptatiegraad kennen en na bezwaar goed stand houden (Schoon schip 2015, p. 53-59).

U schrijft dat de gemeente er bij de woz-waardeberekening doet alsof een huis op eigen grond staat.

2. Kunt u inzichtelijk maken hoe de woz-waarde zich verhoudt tot de koopprijs in Amsterdam? Met andere woorden: hoeveel lager (of hoger?) is de koopprijs van een woning waarvoor canon wordt betaald ten opzichte van de woz-waarde? Of andersom: hoeveel wijkt de gemiddelde koopprijs af van de woz-waarde als het gaat om woningen op eigen grond?

Antwoord SP 2:

Nader onderzoek is nodig om hierop een antwoord te kunnen geven. Wij vragen ons af in hoeverre het antwoord op deze vraag van belang is voor dit dossier.

3. Heeft u nog meer voorbeelden van de kortingspercentages in andere steden in het land? Of zijn de twee genoemde voorbeelden (Den Haag en Utrecht) de enige?

Antwoord SP 3:

Wij hebben ons met name verdiept in de situaties van de andere G4-gemeenten (Den Haag, Rotterdam en Utrecht). Voor meer achtergrondinformatie verwijzen wij naar het rapport 'Ervaringen met erfpacht' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met datum 5 maart 2013.

Canonberekening

U stelt voor zowel een geïndexeerde als een vaste canon voor.

4. Hoe gebruikelijk is het in andere gemeentes dat er twee verschillende type canon bestaan? Heeft u informatie over welk type dan de voorkeur geniet?

Antwoord SP 4:

Wij beschikken niet over gedetailleerde informatie op dit onderdeel. Wij hebben vertegenwoordigers van de grote steden gesproken om te leren van hun ervaringen. Onze indruk daarbij is dat in die gevallen gekozen is voor afkoop of voor een geïndexeerde canon. Juist in Amsterdam zou de introductie van een keuzemogelijkheid tussen een vaste en geïndexeerde canon waardevol zijn. Door burgers gelijkwaardige keuzes aan te bieden, zal het onderwerp ook onder de burgers prominenter gaan leven, waardoor de kans op weloverwogen keuzes wordt vergroot. Wij ondersteunen uw impliciete pleidooi om in het verlengde van de Randvoorwaarden 4 en 5 op pagina 77 (Schoon schip 2015), actief op zoek te gaan naar bruikbare ervaringen uit andere regio's.

5. Kunt u toelichten waarom er een bandbreedte is van 1-3% wordt voorgesteld wat betreft de reële rente? Waartoe dient de bovengrens?

Antwoord SP 5:

Uw vraag correspondeert met vraag D66 9. Vandaar dat wij ons antwoord op die vraag hier herhalen:

De reden waarom wij een bandbreedte aanraden is om voorspelbare stabiliteit in het beleid te brengen. Als er bijvoorbeeld geen bovengrens wordt gesteld, ontstaat het gevaar dat eventuele algehele prijsontwaarding door bijvoorbeeld een energiecrisis direct gaat leiden tot onbetaalbaarheid van erfpacht van grond. Dit is niet wenselijk vanuit het
maatschappelijk perspectief. Anderzijds, zou het ook niet passen om de gemeente bij deflatie te vragen om erfpachters een uitkering te geven omdat zij grond gebruiken.

Afkoop

6. Kunt u inzicht geven in het waardeverschil tussen afkoop voor 50 jaar of eeuwigdurende afkoop? Is dit waardeverschil te kwantificeren?

Antwoord SP 6:

Deze correspondeert met de vragen VVD 15 en CDA 13-4. Wij blijven bij het antwoord dat wij tijdens de

presentatie van het rapport op 18 juni hebben gegeven. Tijdens de presentatie hebben wij toegelicht waarom er geen rekenvoorbeelden zijn gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede. Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven weliswaar een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.

Waardebepaling

7. Hoe gaan we volgens advies rekening houden met verschillen tussen buurten, wijken en woningen?

Antwoord SP 7:
Wij verwijzen naar Randvoorwaarden 4 en 5 (Schoon schip 2015, p. 77) en het 'Stappenplan grondwaardebepaling eeuwigdurende erfpacht' (Schoon schip 2015, p. 65-66).

Technische vragen Groen Links

Uw commissie constateert op pagina 42 dat de aanbiedingen van de gemeente niet transparant zijn, en weinig inzichtelijk voor erfpachters. Gezien het feit dat het deskundigenoordeel nagenoeg altijd lager uitvalt, en de gemeente het deskundigen oordeel altijd accepteert, bevestigd de gemeente onbedoeld de indruk dat het eerste aanbod niet eerlijk was. Na te constateren dat dit het gevoel van onrechtvaardigheid bij erfpachters voedt, constateert de commissie vervolgens:
'Vervolgens reduceren deskundigen de gevonden grondwaarde echter tot een bedrag waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen. Dit komt
omdat zij enkele niet terechte dan wel onberedeneerde afslagen toepassen.' Op pagina 37 constateert de commissie:

"De nu toegepaste correctie ten opzichte van eigen grond is niet gerechtvaardigd." Vervolgens licht de commissie die constatering toe.

Zij vervolgt: "de tweede en laatste correctie op de grondwaarde is een stelpost van 40% 'depreciatie voortdurend gebruik'. De hoogte van deze post wordt nergens getechtvaardigd of onderbouwd, anders dan door het feit dat de gemeente tot 1 januari 2011 ook dit percentage hanteerde. De deskundigen hebben destijds de gemeentelijke praktijk niet gevolgd. Het is niet duidelijk waarom zij dit niet hebben gedaan."

Vragen aan de commissie:

1. Kan een praktijk waarbij grondwaarden gereduceerd worden tot bedragen waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen volgens de commissie op enigerlei wijze mede de grondslag vormen voor een systeem waarbij het economisch recht voor de eeuwigheid uit handen wordt gegeven?

Antwoord GL 1:
Wij hebben wat deze vraag betreft niets toe te voegen aan hoofdstuk 5 van Schoon schip.

2. Kan de commissie aangeven in welke buurten de reducties van de zgn. deskundigen vooral aan de orde zijn? Hoe hoog zijn de reducties (percentueel en nominaal) in respectievelijk Nieuw-West en de Helmersbuurt? In Zuid-Oost en de Concertgebouwbuurt?

Antwoord GL 2:
Naar de genoemde specifieke situaties (adviezen van deskundigen op buurtniveau) hebben wij geen onderzoek gedaan.

3. Kan de commissie bij benadering aangeven hoeveel de gemeenschap aan inkomsten (relatief) misloopt, omdat de grondwaarde van het gemeenschappelijke bezit (de grond) structureel door deskundigen met te veel gekort wordt?

Antwoord GL 3:

Deze vraag bevindt zich buiten onze onderzoeksopdracht en daarom hebben wij daar geen onderzoek naar gedaan. Deze vraag kunnen wij derhalve niet beantwoorden.

4. Gezien haar eigen glasheldere beoordeling van de deskundigenpraktijk, hoe beoordeeld de commissie de 'deskundigheid' van deze 'deskundigen'?
Antwoord GL 4:
Wij hebben wat betreft deze vraag niets toe te voegen aan hoofdstuk 5 (Schoon schip 2015).

5. Klopt de indruk dat, gezien de eigen constateringen van de commissie over de deskundigenpraktijk, en het feit dat de commissie vervolgens deze 'niet/nergens gerechtvaardigde' kortingen als uitgangspunt neemt, of in ieder geval als gegeven accepteert, bij de totstandkoming van het nieuwe stelsel, de commissie geen mogelijkheid zag om dat niet te doen?
Antwoord GL 5:
Wij verwijzen naar 'Randvoorwaarde 5: rekening houden met bestaande situaties' (Schoon schip 2015, p. 77):
Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan.

De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Hiervoor kunnen de uitkomsten van de testcases (Randvoorwaarde 4) worden gebruikt. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor nietwoningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.

6. Heeft de commissie manieren overwogen en/of onderzocht, om tot een stelsel van eeuwigdurende erfpacht te komen, zonder een praktijk die zij zelf als onrechtvaardig en slecht onderbouwd omschrijft hierbij als gegeven te (moeten) accepteren?
Antwoord GL 6:
Deze vraag bevindt zich buiten onze onderzoeksopdracht en daarom hebben wij daar geen onderzoek naar gedaan. De bestaande algemene bepalingen van de gemeente zijn een gegeven. Aangezien ze niet meer te ontbinden zijn, kan men de huidige praktijk niet negeren.

7. Uitgaande van een stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, hoe beoordeeld de commissie de mogelijkheid om via een 'tussenstap' de deskundigenpraktijk te beeindigen, om daarna een eerlijke(r) aanbieding te kunnen doen? Ter voorbeeld: heruitgifte hoeft niet voor vijftig jaar. Dat zou ook voor een periode van vijf jaar kunnen. In de nieuwe aanbieding zou geen sprake zijn van een deskundigenpraktijk, waardoor de gemeente na vijf jaar in staat zou kunnen zijn om een faire aanbieding te doen.
Antwoord GL 7:
Wij verwijzen naar het antwoord op GL 6.

8. Als uw commissie, de raad of het college alsnog in staat zouden zijn om, in welke samenstelling dan ook, tot een stelselwijziging te komen waarbij de deskundigenpraktijk geen gegeven hoeft te zijn, zou uw commissie dat dan aanbevelingswaardig vinden?
Antwoord GL 8:
Wij verwijzen naar het antwoord op GL 6.

Technische vragen SEBA
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 WOZwaarde 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?

Antwoord SEBA 1:
Ja.
Onderscheid moet worden gemaakt tussen verkooptransacties van in erfpacht uitgegeven grond (erfpachtgrond) enerzijds en bebouwde grond in erfpacht.
Erfpachtgrond
De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond die in erfpacht is uitgegeven (erfpachtgrond). Daardoor is het niet bekend wat een derde op de markt op enig moment voor erfpachtgrond zou willen betalen. De waarde van erfpachtgrond kan ook niet rechtstreeks worden afgeleid van betaalde 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 (Schoon schip 2015, p. 27).
Opstal op erfpachtgrond
Er is een markt voor opstallen op erfpachtgrond waarin prijzen tussen derden tot stand komen.

Wij verwijzen verder naar:
- Schoon schip 2015, paragraaf 8.1, waarin uitgelegd wordt hoe transactieprijzen de basis vormen voor de waardering van woningopstallen op erfpachtgrond;
- Schoon schip 2015, hoofdstuk 7, waarin uitgelegd wordt waarom de WOZ-waarde een goede basis biedt voor de residuele-waardemethode;
- Schoon schip 2015, p. 52:
  - Uit de wettelijke regelingen moet men afleiden dat 'de waarde' een markt(gerelateerde) waarde is. Art. 3 van de *Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken* bepaalt dat het college van Burgemeester en Wethouders voortdurend marktgegevens verzamelt van handelingen in het economische verkeer betreffende vastgoed: verkooptransacties van woningen en niet-woningen, verhuurtransacties van niet-woningen, stichtingskosten van niet-woningen, gronduitgifteprijzen en dergelijke.

- Art. 4 van de regeling schrijft voor dat de waarde van woningen wordt bepaald door woningen systematisch met elkaar te vergelijken waarvan de marktgegevens beschikbaar zijn. Voor niet-woningen gebeurt dat door middel van kapitalisatie van de brutohuur, door vergelijking of door middel van de 'discounted cash flowmethode', kortweg DCF-methode . Daarmee is het begrip 'waarde' in de WOZregelgeving direct gekoppeld aan het begrip 'markt'.

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?

Antwoord SEBA 2:
Nee.
Wij verwijzen naar het antwoord op vraag 1.

Wij adviseren de gemeente de residuele-waardemethode te hanteren om de grondwaarde te bepalen. Deze methode wordt ondersteund door de vastgoed-taxatietheorie en wordt gebruikt in de (Amsterdamse) taxatiepraktijk om de grondwaarde in erfpachtsituaties te kunnen bepalen. De uitvoering van deze methode is echter complex en de huidige Amsterdamse praktijk kent de nodige bezwaren en beperkingen om de grondslagen te bepalen, de invoergegevens te kiezen en de berekeningen van de grondwaarde uit te voeren. Wij hebben ons daarom, binnen de kaders van onze opdracht, de vraag gesteld op welke punten de residuele-waardemethode voor de Amsterdamse situatie beter kan worden
uitgevoerd. Daarbij gaat het om: de objectwaarde te bepalen; de bouwkosten en depreciatie van de opstal te schatten; het canonpercentage vast te stellen. Onze drie hoofdconclusies hebben betrekking op verschillende aspecten van de uitvoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel, maar hebben twee elementen gemeen: enerzijds het gebruik van een objectieve theorie voor de onderbouwing van grondslagen en anderzijds de inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking (Schoon schip p. 74).

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?

Antwoord SEBA 3:
Wij hanteren deze veronderstelling niet. Wij hebben professor Francke gevraagd om zijn onderzoek naar opstalwaarde te doen voor markten in de regio Amsterdam waar woningen op eigen grond staan, juist om hierover geen veronderstelling te hoeven maken. Het doel was enerzijds een zo zuiver mogelijk beeld te krijgen van opstalwaarde en anderzijds in kaart te brengen of het inderdaad mogelijk is om die waarde met regressietechnieken accuraat te bepalen. De conclusie is dat dit inderdaad kan, zodat de methode ook kan worden toegepast in Amsterdam voor woningen op erfpachtgrond.

Vraag 4: Kunt u tabel 6 van het rapport van Francke en [redacted] dd 26 mei 2015 (bijlage 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

Antwoord SEBA 4:
Het is aan de gemeente om hierover een beslissing te nemen. Ons advies is afgerond.

Vraag 5. 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
Antwoord SEBA 5:
Het is aan de gemeente om hierover een beslissing te nemen. Ons advies is afgerond.

Vraag 6: 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?
Antwoord SEBA 6:
Wij zien niet in waarom het gebruik van de residuele-waardemethode de Amsterdamse woningmarkt op slot zou zetten, noch waarom andere waarderingsmethoden wat dat betreft beter zouden zijn. Wat betreft transparantie verwijzen wij naar Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 2: communicatie, pagina 64.

Vraag 7: 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.

Antwoord SEBA 7:
Het is een misvatting te veronderstellen dat de belangen van de gemeente Amsterdam centraal staan in ons rapport. Wij hebben er naar gestreefd om tot een evenwichtig advies te komen waar de belangen van alle betrokkenen optimaal mee gediend zijn.

4. reactie SEBA op advies GWC

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT Amsterdam
M: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Bestuurlijk Team Eeuwigdurende Erfpacht
De wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
M: e.vanderburg@amsterdam.nl
I.ivens@amsterdam.nl
u.kock@amsterdam.nl
CC: 5.1.2e @amsterdam.nl

Betreft: advies commissie Berkhout (GWC)

Amsterdam, 28 juni 2015

Geachte wethouders,

Het advies van de commissie Berkhout (GWC) van 18 juni 2015 is een inbreuk op het eigendomsrecht van huiseigenaren en bedrijven in Amsterdam. Het advies is strijdig met het uitgangspunt van artikel 1 Eerste protocol EVRM, dat een ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom.

Zoals bekend is het economisch eigendom van een onroerende zaak bij erfpacht gesplitst tussen gemeente en erfpachter. De gemeente is en blijft juridisch eigenaar van de woning of bedrijfspand, maar de erfpachter (huiseigenaar of bedrijf) heeft het economisch genot van het eigendom en betaald hiervoor een halfjaarlijkse vergoeding aan de gemeente – de canon. In Amsterdam zijn meer dan 90 procent (400.000) van de woningen door de gemeente uitgegeven in erfpacht. De gemeente Amsterdam is met haar grondbedrijf monopolist op de Amsterdamse vastgoedmarkt en bij het wijzigen van de erfpachtregels is het dus van belang dat de gemeente geen misbruik maakt van haar economische machtpositie.

De commissie Berkhout is door het gemeentebestuur ingesteld, waarbij erfpachters geen inspraak hebben gehad in de samenstelling en de opdracht van de commissie. Tegen deze gang van zaken hebben erfpachters en SEBA zich begin 2015 tevergeefs verzet.

De commissie Berkhout komt nu met een advies waarvan het onder andere de bedoeling is dat dit gebruikt gaat worden om, ten behoeve van de overstapregeling, voor alle bestaande woningen en bedrijfspanden in Amsterdam de grondwaarde en bijbehorende waarde van het erfpachtrecht te bepalen. De commissie stelt hierbij dat overstappen naar het nieuwe systeem voor erfpachters vrijwillig is en dat de gemeente als gevolg hiervan geen machtspositie heeft. Deze gevolgtrekking is onjuist omdat het gegeven dat zo meteen voor ieder appartement, woning en bedrijfspand in Amsterdam vaststaat wat een erfpachter (of potentiële koper) bij de overstap naar het nieuwe systeem moet betalen aan de gemeente van directe invloed is op huizenprijzen, hypotheken en de waarde van commercieel vastgoed. In Amsterdam is er geen reëel alternatief voor erfpacht en wij gaan ervan uit dat de gemeente met ons wil dat de gevolgen van de overstap duidelijk en

transparant naar de markt worden gecommuniceerd. Het is dus van groot belang voor erfpachters dat het gemeentelijke aanbod een weerspiegeling vormt van de marktprijzen voor bestaande erfpachtrechten in de afgelopen decennia.

De commissie Berkhout maakt geen afweging tussen de gerechtvaardigde belangen van gemeente en erfpachters. De commissie kiest volledig voor het belang van winstmaximalisatie voor de gemeente. Dit is niet helemaal onverwacht, omdat dit al in de formulering van de opdracht aan de commissie lag besloten.

De gemeente Amsterdam opereert bij deze vernieuwing van het erfpachtsysteem niet alleen als eigenaar en monopolist, maar ook als overheid. De grenzen die aan de gemeente Amsterdam worden gesteld wanneer ze zich in het (economisch) eigendom inmengt zijn dus ook op deze erfpachtvernieuwing van toepassing. Hierbij geldt dat:

1. Een inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod op willekeur;
2. De inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient te dienen;
3. De inmenging proportioneel dient te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene;
4. Een inmenging geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene mag leggen.

De commissie Berkhout geeft aan het begrip grondwaarde voor bestaande erfpacht een fictieve invulling. De Algemene Bepalingen van bestaande erfpachtrechten waarin het begrip grondwaarde is opgenomen (AB1994 en AB2000) worden hierdoor zodanig uitgelegd dat dit met terugwerkende kracht wijzigingen tot gevolg heeft ten nadele van de erfpachter. Dit is strijdig met de rechtszekerheid. De Algemene Bepalingen van voor 1994 kennen het begrip grondwaarde zelfs in zijn geheel niet. Dit knelt des te meer omdat dit financiële consequenties heeft voor de erfpachter en de erfpachter geen mogelijkheid tot koop van het juridisch eigendom heeft ('compulsory borrowing'). In de SEBA procedure is vast komen te staan dat de grondslag bij uitgifte voor het bepalen van de canon tussen 1923 en 1993 de kostprijs van de grond was. De commissie Berkhout gaat uit van de fictieve residueel berekende waarde van de grond. Hiermee schendt de commissie Berkhout de rechtszekerheid voor de erfpachter.

De commissie Berkhout gaat bij de behandeling van de voor- en nadelen van de verschillende waarderingsmethoden volledig voorbij aan de belangen van erfpachters. De commissie kiest willekeurig en ongemotiveerd, althans volstrekt onvoldoende, voor een methode van winstmaximalisatie voor de gemeente. Ook bij de behandeling van het canonpercentage gaat de commissie Berkhout volledig en ongemotiveerd voorbij aan de belangen van erfpachters met betrekking tot het reële rendement (tussen 1% en 3%) en de risico-opslag (tussen 1,5% en 2%). Erfpachters draaien in het voorstel niet alleen op voor het inflatierisico, maar ook op het investeringsrisico en het financieringsrisico van de gemeente. De door SEBA en andere (vertegenwoordigers van) erfpachters aangedragen knelpunten voor de overstapregeling en bezwaren bij de gekozen waarderingsmethode en canonberekening zijn door de commissie Berkhout onbehandeld gebleven.

Er is geen gerechtvaardigd algemeen belang voor een verschuiving van de vermogenspositie tussen gemeente en erfpachter bij de overstapregeling dat door het advies van de commissie Berkhout wordt gediend. De door de commissie Berkhout gekozen residuele grondwaardemethode is bovendien strijdig met het uitgesproken uitgangspunt van dit stadsbestuur om te stoppen met het beleid dat de waardestijging van de grond de gemeente toekomt. Allereerst doordat de hoogte van

het canonpercentage (reëel rendement en risico opslag ruim 3 tot 6 keer hoger dan de groei van het nationaal inkomen) op termijn een uitholling van het vermogen van de erfpachter betekent. Daarnaast doordat bestaande erfpachtcontracten bij overstap herzien worden, waarbij de waardestijging tot nu toe, ondanks de canonherzieningsprocedures van de afgelopen jaren, alsnog volledig wordt afgeroomd.

Bij het bepalen van de uitgangspunten en de te gebruiken rekenmethoden heeft de commissie Berkhout het belang van haar inmenging in de economische eigendomsverhouding niet afgewogen tegen de bescherming van de rechten van de gemeente en de erfpachter. De vermogensrechtelijke uitkomst van de belangenafweging dient bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel te zijn voor de erfpachter. De commissie Berkhout heeft hierbij ook nagelaten om de belangen van particuliere erfpachters te wegen, laat staan om deze zwaarder te wegen. De te betalen canon na herziening dient in verhouding te staan tot de omvang van de beperkingen die aan het erfpachtrecht zijn verbonden en de lasten ('cost of ownership') die de erfpachter zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. Op basis van vaste rechtspraak en de literatuur dienen beperkingen van het genot welke voortvloeien uit de erfpachtvoorwaarden en de gebondenheid van partijen door de erfpacht, tot uitdrukking te komen in het verschuldigde canonbedrag door de erfpachter. Deze belangrijke afweging wordt door de commissie Berkhout in zijn geheel niet beantwoord, als 'korting' weggezet en de invulling hiervan overgelaten aan de gemeente. De commissie Berkhout laat na om de te hoge en onnodige kosten voor de erfpachter, zoals hiervoor genoemd opgenomen in het canonpercentage, mee te nemen in haar belangenafweging. De commissie Berkhout bevestigt hiermee wel de fout in het huidige erfpachtsysteem dat bij de vaststelling van de canon in het eerste tijdvak geen rekening is gehouden met de erfpachtbeperkingen en gebondenheid van partijen.

De commissie Berkhout bevestigt ook de fout in het huidige erfpachtsysteem, waardoor de erfpachter een dubbele inflatievergoeding betaald. De gemeente stelt in het huidige systeem de canonbedragen alleen op grond hiervan al gemiddeld ten minste 30% te hoog vast. De commissie Berkhout laat na om dit gegeven vervolgens in haar afwegingen te betrekken.

Een residuele berekening van de grondwaarde (in welke vorm dan ook) bij canonherziening legt per definitie een onevenredige last bij de erfpachter. De residuele grondwaardemethode gaat er immers vanuit dat de waardestijging ('goodwill') aan de grond (de gemeente) toegerekend moet worden. Dit is als methode voor beprijzing op het moment van gronduitgifte een goed bruikbare methode, maar op het moment van bestaande erfpacht een disproportionele inmenging in de vermogensverhouding tussen eigenaar en erfpachter.

De gemeente past, in het huidige systeem, voor de afkoop van de canon een opslag toe om zichzelf schadeloos te stellen, waardoor de afkoopsom voor 50 jaar gelijk wordt aan de grondwaarde. Dit is een inconsistentie welke een onevenredige last bij de erfpachter neerlegt. De gemeente ziet immers niet af van canonherziening aan het einde van het afgekochte tijdvak, waardoor de erfpachter over de gehele looptijd meer gaat betalen dan de grondwaarde. Aangezien de grondwaarde bij uitgifte residueel is afgeleid van de marktwaarde van het object is deze rekenwijze intern inconsistent en daardoor niet prudent. De grond kan door de gekozen financieringsvorm niet meer waard worden dan de grondwaarde op dat moment. Dit knelt des te meer, nu de gemeente voor langere tijd de afkoopsom voor het eerste tijdvak verplicht heeft gesteld. De commissie Berkhout heeft geen rekening gehouden met deze onevenredige last die de erfpachter in geval van betaalde afkoopsom draagt bij overstap naar het nieuwe erfpachtsysteem.

Een bijzondere onevenredige last komt voor rekening van de erfpachter, wanneer bij de uitgifte in erfpacht BTW is betaald over de grondwaarde. BTW was tot 2015 verschuldigd indien de *waarde in het economisch verkeer* (de marktwaarde van de volle eigendom van de zaak) door de gemeente werd geleverd, anders was Overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij erfpacht uitgiften vanaf begin jaren '90 hebben erfpachters in Amsterdam in de regel BTW betaald. De commissie Berkhout heeft de door haar gehanteerde marktwaarde hiervoor ook niet gecorrigeerd. Er is dus geen enkele reden om aan te nemen dat er de afgelopen decennia in Amsterdam een verschil in grondprijzen is geweest tussen voortdurende- en eeuwigdurende erfpacht en vol eigendom. De gemeente Amsterdam heeft gehandeld als ware de waarde van de uitgifte in voortdurende erfpacht die van vol eigendom. De commissie Berkhout heeft nagelaten dit in haar afwegingen te betrekken.

Voortzetting van de ingeslagen weg leidt, naar analogie van de titel van het advies van de commissie Berkhout, tot een Zinkend Schip van de vernieuwing van het erfpachtsysteem.

SEBA wil, nu het gezien de geplande tijdlijnen nog kan, op korte termijn met het stadsbestuur in overleg treden om daadwerkelijk en inhoudelijk te praten over het nieuwe erfpachtsysteem. De koers die nu wordt gevaren leidt onvermijdelijk tot schipbreuk nog voor het zicht op de haven. Hierbij moet niet alleen de waardebepaling aan de orde komen, maar ook de geplande nieuwe erfpachtvoorwaarden. Hierover tasten wij nog volledig in het duister. Voor zover nodig kan dit uiteraard in beslotenheid en vertrouwelijkheid geschieden.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,



5. Consultatie

Na de presentatie van het advies door de grondwaardecommissie is een consultatieronde gestart. In deze consultatieronde is het advies van de GWC met verschillende partijen besproken. De gemeente heeft deze consultatieronde gebruikt om het standpunt over het advies mede te vormen. Onderstaand de weergave van de verschillende bijeenkomsten.

5.1. Expertsessie Banken

De banken zijn tevreden met het advies omdat het beantwoordt aan hun belangrijkste wens: transparantie en voorspelbaarheid. Als de gemeente dit advies volgt, zo geven de banken aan, dan zijn de erfpachtlasten voor de erfpachter en de bank duidelijk en dat is belangrijk. Wat door de banken wel wordt gemist zijn rekenvoorbeelden om te kunnen zien hoe het advies concreet uitpakt.
De banken zijn wel van mening dat het canonpercentage aan de hoge kant is. Zij zijn vooral verrast over het risicopercentage van 1,5%. Enerzijds omdat de risico's voor de gemeente beperkt zijn, anderzijds omdat het erg afwijkt van wat de banken bijvoorbeeld als risico opslag hanteren (tot 0,3%). Een risicopercentage zou gebaseerd moeten zijn op de risico's op wanbetaling en een percentage van 1,5% lijkt wat aan de hoge kant in vergelijking met de percentages van de banken op hypotheken.

De banken is ook gevraagd naar hun mening over het voorstel om in plaats van 1 Canon regime, de mogelijkheid voor 2 regimes (vaste en indexcanon) te bieden. De banken hebben geen probleem met dit voorstel en spreken dan ook geen voorkeur uit voor 1 of 2 regimes.

Een punt waar uitgebreid bij stil is gestaan (mede naar aanleiding van reacties van klantenpanel en Seba) betreft het effect van de transparantie zoals die in het advies van de GWC ontstaat op het prijsvormingsmechanisme in de markt en dan met name de consequenties die dit mogelijk kan hebben voor de financierbaarheid van woningen op canonbetalende erfpacht. In het huidige voortdurende stelsel wordt de grondwaarde net zoals in het advies van de GWC residueel bepaald (Marktwaarde-opstalwaarde) en kan de erfpachter vervolgens kiezen voor canonbetaling of het vooruitbetalen van alle canonbetalingen (afkoop). Bij de financiering van woningen heeft dit onderscheid voor de banken geen grote rol gespeeld. Uitgangspunt voor de hoogte van het financieringsbedrag zijn taxatierapporten die weliswaar inzicht geven in het soort recht (canon/afkoop) maar vervolgens inzicht geven in de totale waarde van een object en niet in de residuele opbouw van die waarde.
Een vraag die de banken aan zich zelf hebben gesteld is of er bij de invoering van het nieuwe stelsel, waarbij het onderscheid tussen opstalwaarde en grondwaarde nadrukkelijk inzichtelijk wordt, aanleiding is om anders met de financiering van canonbetalende rechten om te gaan. Waar het hierbij om gaat is dat bij een afgekocht recht alle toekomstige canonbetalingen middels een afkoopsom zijn voldaan en bij een canonbetalend recht niet. Dus in het eerste geval is de grondwaarde met de gemeente afgerekend, in het tweede geval niet.
In een goed werkende markt zou dit moeten leiden tot een prijsverschil tussen de canonbetalende en afgekochte erfpachtrechten, maar in de praktijk worden deze verschillen meestal pas tegen het einde van het tijdvak (deels) manifest. Dat betekent dat voor woningen met een canonbetaling recht in de praktijk door kopers evenveel betaald wordt als voor woningen met een afgekocht recht, terwijl er feitelijk een waardeverschil zou moeten zijn.
De banken hebben aangegeven dat met het advies van de GWC er ten aanzien van de financiering van woningen op canonbetalende rechten niet wezenlijk iets verandert. Voor de hypotheekverstrekking wordt de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, als uitgangspunt voor de financiering gehanteerd. Het is daarbij niet van belang hoe die marktwaarde is opgebouwd.

5.2. Expertsessie Notarissen

Tijdens de expertsessie van 8 juli is het advies van de GWC besproken met de notarissen. De notarissen geven aan het een degelijk en goed te volgen rapport te vinden. De aard van het rapport en de statuur van de commissie maken dat de gemeente dit advies serieus moeten nemen. Het rapport heeft nog wel een aantal onduidelijkheden.

De notarissen zijn benieuwd hoe de gemeente de hoogte van de korting gaat bepalen. Een notaris adviseert om na te gaan hoe andere steden met kortingen omgaan. Zo heeft Den Haag door de TU Delft een onderzoek laten doen naar de hoogte van de korting. Tevens wordt geadviseerd de hoogte van de korting zo vast te stellen dat deze ook daadwerkelijk als aantrekkelijk ervaren wordt door erfpachters, omdat het erg pijnlijk is als er niemand overstapt en je als gemeente later de korting moet verhogen.

Ten aanzien van de overstap worden er vraagtekens gezet bij de manier waarop dit in de praktijk financieel uitgewerkt gaat worden en of de gemeente in staat is om op korte termijn alle erfpachters een aanbod te doen. Indien eerst het huidige contract financieel uitgediend moet worden, verwacht een notaris dat niet veel mensen zullen overstappen, omdat het verschil onzichtbaar is.

Ten aanzien van de keuze voor twee canonbetalingsregimes geeft een notaris aan vraagtekens te hebben bij het aanbieden van een vaste canon, omdat deze op de lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid.

Een notaris voorziet problemen bij het hanteren van de WOZ als uitgangspunt voor de grondwaarde omdat deze naar zijn mening onvoldoende onomstreden is. Hij verwacht dat erfpachters zich daardoor mogelijk niet in de op de WOZ gebaseerde grondwaarde herkennen.

5.3. Expertsessie Vastgoedadviseurs

Er zijn twee bijeenkomsten geweest met de vastgoedadviseurs. Op 30 juni is er een gesprek geweest met vastgoedadviseurs commercieel vastgoed en op 7 juli is gesproken met vastgoedadviseurs wonen.

De **vastgoedadviseurs commercieel vastgoed** geven aan over het algemeen tevreden te zijn met het rapport: het is helder en er worden duidelijke keuzes aangegeven. Zij spreken wel hun zorg uit over het algemene karakter van het rapport en het gebrek aan uitwerking. De keuze om de WOZ als uitgangspunt te nemen, vinden zij goed en zeker voor woningen is deze waarde inmiddels goed bruikbaar. Zij wijzen er wel op dat de WOZ uitgaat van de fictie leeg. Dit is met name bij kantoren een valkuil, want een leeg kantoor is nou eenmaal vanwege de te ruime markt heel weinig waard. Hierdoor kennen ook goede kantoren een lage WOZ ten opzichte van de marktwaarde en zou de gwc-systematiek daardoor op een te lage grondwaarde uitkomen. Je zou de WOZ waarde dus moeten corrigeren, daar waar de WOZ-fictie verkeerd uitpakt. Naar hun mening zou je de WOZ in de gwc-systematiek generiek moeten toepassen en niet op objectniveau, omdat je anders op te grote onderlinge verschillen op objectniveau uitkomt.
De opstalwaarde vinden zij lastiger te bepalen en de grootste onzekerheid zit wat hen betreft bij de verouderingsfactor. Over commercieel vastgoed wordt weinig gezegd in het advies en dat maakt de uitwerking van de systematiek voor dit segment heel lastig. Ze begrijpen wel dat de commissie geen verouderingsfactor heeft uitgewerkt in het advies, omdat hiervoor de data nou eenmaal ontbreken, dus dat zal op een andere wijze bepaald moeten worden. De vastgoedadviseurs geven aan dat zij graag meedenken over de mogelijkheid van een generieke verouderingsfactor per vastgoedsegment. Zij hebben reeds enkele ideeën hoe deze op te stellen, waarbij men zich afvraagt of het mogelijk deze voor elk vastgoedsegment generiek op te stellen of dat soms ook maatwerk nodig is. In ieder geval zal deze voor elk vastgoedsegment (kantoor, hotel, bedrijf) anders zijn en zouden de makelaars en taxateurs met hun kennis van de markt in staat moeten zijn deze op te stellen.

De keuze om de korting een politieke afweging te maken vinden zij een terechte. Ze voorzien wel dat dit een belangrijk instrument wordt bij de uitwerking en acceptatie van het nieuwe systeem.
De vastgoedadviseurs geven aan graag mee te willen denken over de hoogte van de korting, omdat zij goed inzicht hebben in welke beslissingen tot welk mechanisme leiden.
Bij de hoogte van het canonpercentage zijn twijfels, met name over de hoogte van de risico-opslag. De vastgoedadviseurs geven aan dat het mogelijk is twee canonregimes te hanteren, zoals de GWC adviseert, maar het verschil zal je als gemeente goed moeten uitleggen. Zij verwachten overigens dat de prijsverschillen in de markt nihil zullen zijn tussen objecten met verschillende canonregimes. Het hanteren van een canonregime kan ook, waarbij bij de vastgoedadviseurs de voorkeur uitgaat naar de indexcanon omdat deze beter aansluit op de werkelijkheid. Zeker op termijn. Een vaste canon zal weginfleren, maar ter zijner tijd zo goedkoop worden om af te kopen, dat dat wellicht op termijn door iedereen gedaan zal worden.

De **vastgoedadviseurs wonen** geven aan teleurgesteld te zijn met het rapport: het is een verhaal op hoofdlijnen, maar de uitwerking op micro-niveau ontbreekt en daar verwachten zij dat het systeem niet werkend zal blijken te zijn. De keuze om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen lag voor de hand, maar is in de praktijk lastig omdat het naar hun mening niet alle parameters waarop de waarde wordt gebaseerd actueel zijn Over het algemeen hebben mensen die al eens bezwaar aangetekend hebben tegen hun WOZ-beschikking een lagere WOZ-Waarde dan mensen die dit niet gedaan hebben. Ook data over oppervlakten klopt vaak niet. Door de WOZ-waarde als uitgangspunt te hanteren zal de gelijkheid in grondwaarden minder worden.
De vastgoedadviseurs geven aan dat zij bij hen grondwaardeberekeningen altijd gebruik maken van de canonpercentages van de Amsterdamse School voor Real Estate, die zij beter onderbouwd vinden dan het voorstel dat de GWC doen (percentage conform Francke/Frijns). De voorgestelde risico-opslag van 1,5% vinden zij veel te hoog.
Ten aanzien van de kortingsfactor geven de vastgoedadviseurs wonen aan dat doordat de GWC de hoogte van de korting een politieke keuze heeft gemaakt de depreciatie van de deskundigen in feite naar de politiek verschuift. Dit maakt het systeem niet doorzichtiger.
De vastgoedadviseurs wonen hebben geen moeite met de keuze voor een vaste en indexcanon. Zij vinden het goed dat je kunt kiezen. Het maakt het systeem wellicht iets ingewikkelder, maar in de praktijk kunnen makelaars de keuzemogelijkheden goed uitleggen aan (potentiële) kopers.
De vastgoedadviseurs wonen zijn van mening dat de verouderingsfactor in de praktijk tot ongelijkheid zal leiden. Zij adviseren om bij het bepalen van de opstalwaarde taxateurs te betrekken omdat die beter in staat zijn de veroudering van opstallen mee te nemen in de waardebepaling en ook bijvoorbeeld de monumentale status.

5.4. Klantenpanels erfpacht

Op 29 juni was er een sessie met het erfpacht klantenpanel (18 bewoners + 4 ondernemers), op 2 juli een sessie met het klantenpanel van ambtenaren op erfpacht (11 deelnemers). Daarnaast heeft een lid van het klantenpanel een schriftelijke bijdrage geleverd (bijlage 3).

Tijdens de sessie met het klantenpanel erfpacht op 29 juni reageerden de deelnemers positief op het streven naar een transparant systeem, evenals op het participatietraject bij de vernieuwing.
Er waren wel vragen bij uitvoerbaarheid en bij enkele aannames in het rapport van de GWC.
Daarbij hadden de aanwezigen graag rekenvoorbeelden gezien omdat nu niet is te bepalen wat het advies van de GWC betekent. De volgende onderwerpen zijn ingebracht:

- De WOZ waarde
  De bruikbaarheid van de WOZ waarde wordt door de aanwezigen verschillend beoordeeld. Sommigen vinden het logisch, anderen hadden het beter gevonden als er een van de WOZ waarde onafhankelijke systematiek zou zijn gekozen. Ook wordt ingebracht dat door de peildatum van 1-1-2014 de bezwaarmogelijkheid is verlopen terwijl de WOZ waarde nu voor iets gaat worden gebruikt waarvan de mensen geen beeld hadden ten tijde van de bezwaarperiode. Het kiezen voor een peildatum waarvoor nog bezwaar open staat kan leiden tot een groter draagvlak bij de erfpachter maar tegelijkertijd is er ook iets te zeggen voor de

helderheid van de vastgestelde WOZ waarde. Te meer in zijn algemeenheid wordt gevonden dat verschillen in WOZ waardes niet altijd verklaarbaar zijn.

- Grondwaarde
  Deze systematiek kan er toe leiden dat de grondwaarde per m2 van gelijke bestemmingen kan verschillen, de vraag is of dat niet ongewenst is.
- Ontstaat door de transparantie in grondwaarde er een probleem met de financierbaarheid van woningen, met name waar die canon betalend zijn?
- Maak het overstappen aantrekkelijk voor mensen door een goede korting te geven.
- De canonberekening
  Zonder rekenvoorbeelden kan nog geen goed beeld worden gevormd. Gevonden wordt wel dat de risico opslag van 1,5% in de canonberekening te hoog is.
- Fiscaliteit
  Gevraagd is of er bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend sprake is van overdrachtsbelasting zoals dat wel het geval is bij een overstap van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht.

5.5. SEBA en NLVE

Op 25 juni heeft een gesprek met SEBA en NLVE plaats gevonden over het advies GWC. Op 19 juni heeft de SEBA een reactie op het advies toegezonden aan de gemeente (hoofdstuk 4).
De SEBA kan zich niet vinden in het advies van de GWC en voelt zich slecht gehoord door de GWC.
De belangrijkste bezwaren van SEBA zijn:

- De GWC zou het belang van de gemeente centraal hebben gesteld en winstoptimalisatie hebben beoogd ten koste van de erfpachter
- De residuele methode wordt als ongeschikt gekwalificeerd, mede hierdoor zou de gemeente toch nog steeds profiteren van waardestijging van de grond
- Door het vaststellen van grondwaardes voor alle erfpachtrechten worden grondwaardes met terugwerkende kracht vastgesteld, ook als daar bij de erfpachtuitgifte geen sprake van was.
- Het gemeentelijk aanbod moet weerspiegeling zijn van de marktprijzen van erfpachtrechten in de afgelopen decennia zijn
- Het transparant worden van de grondwaardes voor woningen werkt marktverstorend
- De vrijwillige overstap die wordt bepleit kan desondanks toch in meer of mindere mate gedwongen zijn

5.6. reactie 5.1.2e nav klantenpanel erfpacht

Onderstaand de per mail ingediende bijdrage van de heer 5.1.2e van 2 juli naar aanleiding van het klantenpanel van 29 juni.

1. Doek duurder dan het schilderij, het papier duurder dan de roman.
2. **Juridisch blijft het huis van de gemeente.** Erfpachter mag betalen alsof het van hem is. Dan is 5% maximaal prijsverschil met woning op eigen grond niet waar. Belangrijker: de banken zullen het niet geloven.
3. Volstrekt **negeren van de waarde-inbreng als burgers van erfpachters**. Alle voordelen voor de gemeente.
4. **Alle risico's bij de erfpachter**. Die heeft één moment van 'macht': accepteren of laten. Maar dan kom je het toch aan het einde van het tijdvak weer tegen.
5. Risico opslag (1.5-2%) bij canon AB 2016 is vreemd, **gemeentegrond loopt nauwelijks risico**, zie punt 4
6. Geen letter over wat in de **Akte van Uitgifte** kan staan. Heeft GWC zich hierin niet willen verdiepen?
7. Het blijft een kiezen uit de **argumentenbrij**: zoals men uit Bijbel, Koran, Thora, rechtsuitspraken strofen kan halen die eigen gelijk onderbouwen, kunnen opponenten dat ook doen met andere strofen uit de zelfde bronnen.

8. Amsterdammers **op eigen grond** profiteren van de erfpacht. Ze hoeven er niets voor te doen. Belangrijker is dat de komende uitwerking van de herziening de huizenmarkt niet op slot gooit. En dit werkt door in de huren. Veel te veel Amsterdammers betalen > 40% van hun inkomen aan wonen.
9. Zwaarden van Damocles: - Erfpachter gaat niet op het aanbod in. Voorts: (1) SEBA / onder de rechter over het verbod van indexatie. - (2) nietige taxatierapporten met uitblijvende hertaxaties , (3) mijn persoonlijk meningsverschil sedert 13 jaren, Gemeente in ik tot 2054 samen in een vacuüm. De GWC meldt op deze uitzondering(en) niet in te gaan. Gemeenteraadsleden zullen het willen negeren en gokken dat in de uitwerking dat goed gaat. Deze raadsleden hebben er onvoldoende verstand van - net als ik - maar gaan besluiten nemen. En de media spelen een rol. Nu meldt Burgemeester Van der Laan dat erfpacht nuttig is voor de stad zonder te melden te weten wat de consequenties voor het overgrote deel van zijn burgers kunnen zijn. Dit is de eerste keer waar hij ongeloofwaardig is, m.i. Want juist erfpacht heeft tot veel wan- en misstanden geleid - bv mede een reden voor de bouw van te veel 'wegwerpkantoorkolossen'. Erfpacht is bestuurlijk een veel te lastig onderwerp gebleken. De mens is er niet echt geschikt voor. Steden zonder erfpacht floreren niet minder dan Amsterdam. Voor zover Amsterdam floreert komt dat niet door erfpacht.
10. Dus blijft de noodzaak dat de politiek de knoop doorhakt, anders houden we eeuwigdurend gekrakeel. Kans dat het plan opgeblazen wordt, is reëel - vermomd als over de volgende verkiezingen heen tillen - en dat zit niemand lekker.

Verdere punten:

A. in AB 2016 moet nauwkeuriger staan dan ooit eerder wat er bij bestemmingsplanwijziging van de grond Amsterdam aan de erfpachter betaalt. Daar moet een goede regeling staan, om de erfpachter te beschermen. Zo niet dan werkt dat waarde drukkend, banken worden schuw en mensen verliezen weer vertrouwen. Tenzij er een flinke afslag komt. Het is nog beter dat die vergoeding bij bestemmingswijziging in de notariële akte wordt opgenomen. Nog eens: de AB 2016 is onderdeel van de notariële erfpachtovereenkomst. De formuleringen dienen zo te zijn dat gewone rechters het goed kunnen toetsen en niet meer alleen maar marginaal. Want ik mis deze toekomstbestendigheid in Schoon Schip.
B. Hoe bepaalt wie die herbouwwaarde? Als je aan kunt tonen uit je opstalverzekering / rechtsbijstandsverzekering dat de erfpachttoverformule van de Gemeente te laag zit, wat dan?
C. Den Haag en Rotterdam gingen door politieke argumenten óm, verdienden minder aan erfpacht dan Amsterdam. Hadden er ook veel minder problemen door. Dus 55% afslag is veel te weinig.
C. De politieke partijen moeten gemakkelijk met de erfpachters in debat / dialoog. Mij is dat ondanks flinke pogingen bij de woordvoerder Erfpacht PvdA (Heer 5.1.2e 5.1.2e niet gelukt. Hij reageerde niet eens meer.
D. Er hoort een goede snel te vinden echt nette vangnetregeling, c.q. verzekering te komen. [Pas bij doortastend vragen vernam ik tien jaar geleden dat er twee erfpachters waren die de vangnetregeling gebruikten. De gevallen die ik tegenkwam (als secretaris NLVE) kregen altijd van de ambtenaren te horen: 'dan moet u verhuizen naar een huur woning en deze woning maar verkopen'. Heer 5.1.2e - hoofd OGA Erfpacht - beaamde dit op 17 april 2015].
E. Het zal Amsterdam sieren als de erfverpachter een collectieve verzekering afsluit voor alle erfpachtcontracten om die vangnetregeling 'klein' te houden en 'barmhartig' te kunnen zijn. (Zo heeft Amsterdam voor ZORG vrijwilligers een WA-verzekering gesloten, voor zover de vrijwilliger niet zelf een WA-Verzekering heeft). Dit ook in die AB of notariële akte.
F. Erfpachters kunnen bv. vragen aan een bank wat de opeethypotheek hen levert om inzicht te krijgen over de betaalbaarheid in de persoonlijke situatie. Dan weten ze of tot einde termijn wachten nu toch voordeliger en in ieder geval overzichtelijker. Ze willen niet op hoge leeftijd hun huis uit moeten, zoals wij gezien hebben.
G. Dat WOZ methode als uitgangspunt zou dienen, verbaast niet (Mijn WOZ vraag aan de GWC). Maar dat hoeft niet zo ver te gaan dat de erfpachtcorrectie en de fictie van eigen grond reflexmatig overgenomen wordt. Dan gaat het weer richting oneigenlijk gebruik, eventueel misbruik.

G. Ik begreep van heer 5.1.2e dat de waarde van het **erfpachtrecht** die de erfpachter toebehoort alsnog in de berekening (de toverformule) opgenomen zal worden.
H. **We missen rekenvoorbeelden**. In bv. drie prijsklassen en zes wijken, met consequenties voor afkoop voor altijd, vaste of geïndexeerde canon. Plus de financiële consequenties als de erfpachter niet op het aanbod ingaat. Wat staat hem te wachten aan het eind van het volgende erfpachttermijn?
I. De hoge lasten die dreigen er aan te komen (50% van de marktwaarde zou grondprijs zijn) kan leiden tot forse **WOZ-waardevermindering van huizen op erfpacht in 2017 - 2018**. Dan daalt de grondprijs al, maar is door de calculatie de winst voor Amsterdam al binnen. Wie gaat er dan tekenen? Gaat dit niet richting ontwrichting? Verkoop zal stagneren of de erfpachter is gedwongen een groot verlies te slikken.
J. Ik ga bijlage II, tabel 6 nog eens bestuderen. En geen tonnen betalen, zelfs al had ik eventueel het geld.
K. Op presentaties dienen schetsen van huizen niet de visuele indruk te wekken dat het huis veel meer is dan de grond. De eerlijke **visuele weergave is een tekening van een huis**, met daaronder in reële verhouding uitgeklapt (als bij de grafische weergave van de stelling van Pythagoras) de grond. Dus bij 50% grondwaarde: huis is 10 cm hoog op de tekening, en daaronder is de grondlijn 10 cm daaronder duidelijk aangegeven, samen 20 cm hoog. Als dit niet zo gebeurt, richting bv. de gemeenteraadsleden en op uw website(s), kan dit knagen.

Hier wreekt zich toch dat de GWC een opdracht van de gemeente kreeg en weinig - eigenlijk geen - blijk geeft de argumenten van SEBA, VEH en anderen goed beargumenteerd meegewogen te hebben. En vooral leunde op werk van Franke. in feite een viermanschap. Het begrip onafhankelijk is aan herwaardering toe. Dit houdt aanvaarding op.

Tenslotte breng ik de suggestie met erfpachters de formuleringen in de AB 2016 op te stellen, zodat dat het moeiteloos begrepen wordt. Of krijgt een erfpachter een **erfpachtcoach** van de gemeente die alles goed uitlegt?
Want de toezegging van Gemeente Amsterdam dat het nu helder en zichtbaar (transparant) zal zijn, is belangrijk. Als je een bekend product koopt dat gemakkelijk vervangen kan worden heb je weinig nodig om het zichtbaar te maken. Maar bij een complex product als erfpachtovereenkomst is dat wat anders.

5.7. Reacties op Amsterdam.nl

Op Amsterdam.nl zijn de volgende reacties binnen gekomen:

- Fijn dat er nu een advies en achtergrondrapport ligt. Zeer waardevolle informatie, maar een voorbeeldberekening voor een fictief appartement heb ik helaas niet kunnen ontdekken. (5.1.2e 5.1.2e
- PAS OP ! Er zit geen adder maar zevenkoppige cobra onder het gras! De gemeente bepaalt de waarde door de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) dus -zeker in A'dam- superhoog, te verminderen met de bouwkosten (doorgaans slechts een fractie van de marktwaarde) MINUS WAARDEVERMINDERING van het gebouwde, dus bij oudere woningen extra superlaag ! M.a.w. de zogenaamde waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Zoals te verwachten, zeker in door PvdA en andere linkse rakkers geregeerd A'dam pakt dit super goed uit voor de gemeente (het zogenaamde collectief, maar dan wel altijd het collectief van de bestuurders eerst, en de bevolking laatst) en superslecht voor die arme erfpachters. Zoals destijds door 5.1.2e werd gewaarschuwd 'Haal je geld weg bij de DSB Bank', zou hij nu waarschijnlijk zeggen, 'Maak dat je als erfpachter weg komt uit Amsterdam!' (5.1.2e
- Jammer dat ik - vanaf 1964 - ruim 20 jaar hoofd grondexploitatie en gronduitgifte bij het Gemeentelijk Grondbedrijf niet mijn kennis en ervaring met het erfpachtstelsel heb mogen delen met de commissie. Zo mis ik in het rapport het verschil tussen de verkoopwaarde van de grond en de door de gemeente berekende uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd. Uit mijn

ervaring weet ik dat bij incidentele verkoop deze prijs zonder meer met 25 % kon worden verhoogd. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar. Mijn stelling is : Als Amsterdam investeert in het aanmaken van bouwgrond en een ander in de bouw van opstallen, mogen die niet beide een redelijk rendement uit hun investering hebben? Waarom zou de Gemeente met een lager rendement genoegen moeten nemen? (drs. 5.1.2e)

- Een duidelijk rapport, in zoverre dat er nu een aanbeveling ligt hóe de waarde te bepalen. Nu de uitvoering nog. In het bijzonder wanneer we het hebben over bestaande woningen met (al dan niet) afgekochte erfpacht. Er zijn hier 2 elementen:
  1. de Woz waarde
  2. Het schatten van bouwkosten en waardevermindering van de opstal op wetenschappelijke basis.

  Die wetenschappelijke basis intrigeert mij. Ik kan mij voorstellen dat deze parallel loopt aan de primaire kenmerken waarop de Woz waarde van een woning wordt bepaald. Zeker zo belangrijk echter zijn de secondaire kenmerken, die voor de Woz waarde meestal indirect empirisch worden verkregen: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda.

  Zolang een huis echter niet ter verkoop wordt aangeboden kunnen inpandig voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan die geheel buiten het zicht van deze Woz waardebepaling blijven. Ik ben daarom wel heel benieuwd hoe deze waarde verhogingen wetenschappelijk (?) kunnen worden geschat. Bewoners kunnen in dat geval terecht bezwaar maken tegen een te lage schatting van de waarde van de opstal, temeer daar binnen de Woz waarde ook de grondprijs was inbegrepen, die, zoals nu ook als reden voor de huidige aanpassing wordt aangevoerd, voor de gemiddelde erfpachter ondoorgrondelijk was. Het dan alsnog aanpassen van de Woz waarde lijkt mij dan een gepasseerd station. Dit zal effect zal hebben op de residuele grondwaarde. (5.1.2e
- Einde erfpacht in de steden is terecht. De maatschappelijke voordelen van erfpacht zijn zeer overtrokken. Erfpacht is een constructie die zweeft tussen eigendom en huur. Voor de gemiddelde burger niet goed te bevatten, ook al door de verschillende modaliteiten van canon, afkoopmogelijkheden, duur en recht op voortzetting. Juist deze aspecten maken het in sommige gevallen zelfs voor banken te ingewikkeld om er nog kredieten (hypotheek) op te verstrekken. Ook het gegeven dat bij bestemmingswijziging het voordeel aan de overheid zou toevallen wordt ernstig overschat. Ik weet dat de tuinders (bedrijven op basis van erfpacht) die eind jaren 80 in Amsterdam, Sloten, moesten wijken voor woningbouw, zijn uitgekocht op basis van volledige schadeloosstelling, als ware het volle eigendomsbedrijven. Zelfs de situatie dat de contracten op hun einde liepen kon door de overheid niet als "maatschappelijk voordeel" worden binnengehaald. Regelmatig verschijnen er in de pers ach- en wee- verhalen als gevolg van toepassingen van erfpacht. Een opruiming van erfpacht in de grote steden is daarom positief. Dat in Amsterdam het begrip eeuwigdurende erfpacht met een canon van 0 euro gehandhaafd blijft, komt dicht bij afschaffing. Het moet dan maar gezien worden als een rudiment uit een vervlogen tijdperk. Het nu uitgebrachtte advies is daarom een stap in de goede richting
  Haarlem 20 juni 2015 5.1.2e , voormalig beleidsadviseur LTO Noord
- De heer Willemsen wijst er terecht op dat de winst bij erfpacht gering is gelet op de geringe contante waarde. bovendien is de opbrengst in principe hoger bij verkoop dan bij uitgifte in erfpacht. Dat de erfpacht in Sloten niet de opstalwaarde vergoed conform de bepalingen, maar als eigenaren werden schadeloos gesteld kwam omdat in het stelsel 1966 die uitbreiding was opgenomen en men het redelijk vond om de erfpachters in de Indische Buurt en de tuinders in Sloten (die al eens waren verplaatst!) uitgebreid schadeloos te stellen. De gemeente verdient wel aan de wijze van financiering van erfpachtgronden. Overigens vind ik alle 3 voorstelen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen. Als men wat anders wel; kies dan wel voor een marktconforme regeling! (drs. 5.1.2e)
- Er wordt gezegd dat de residuele- waardemethode er van uit gaat dat de eigendomswaarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). Dit is slechts ten dele juist. De methode

rekent de volle eigendoms waarde uit. Echter door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar wordt geen rekening meegehouden. (5.1.2e

- Rapport ziet op residuele berekening van de grondwaarde. De WOZ waarde per 1 januari 2014 is uitgangspunt voor de waarde van grond + woning. Daar wordt de vervangingswaarde van de woning van af getrokken, dat is herbouwwaarde minus slijtage door ouderdom en gebruik. De gemeenteraad mag nog een genereuze korting verlenen rond de 40%. De Amsterdamse huiseigenaar heeft naar het inzicht van de commissie te veel betaald voor de woning. Waar vervangingswaarde betaald had moeten worden is vol eigendom betaald. Alle waardestijging vanaf 1896 gaat hiermee naar de grond terwijl uw huis na de bouw alleen maar minder waard geworden is. We hebben er alle vertouwen is dat de gemeenteraad dit niet zal accepteren, aan de schaamteloze afroming van de woningwaarde zal een einde moeten komen.
- Los van het onjuiste gebruik van de juridische begrippen (woningen op erfpachtgrond zijn erfpachtrechten; door natrekking is de gemeente ook eigenaar van d opstallen. Bij opstalrecht blijft de opstalhouder wel eigenaar!). Inderdaad is de waarde van een erfpachtrecht soms een veelvoud van de opstalwaarde, met name als het om oude uitgiften gaat met het in het verre verleden vastgestelde nominale canon. Ik ken rechten die meer dan 10 x de oorspronkelijke bouwkosten opbrengen. Oorzaak: lage canon. De pijn zit bij dan bij de nieuwe eigenaar(erfpachter bestaat juridisch niet; wel eigenaar van een erfpachtrecht!) die een vermogen heeft getaald en kort daarna met een canonherziening wordt geconfronteerd. Daarom kunnen de voorstellen van de commissie nooit voor iedereen gelijk gelden: Je hebt mensen die duur hebben gekocht en inmiddels of binnenkort met een canonherziening zijn of worden geconfronteerde en mensen die al lange tijd geleden gebouwd hebben en het voordeel hebben van een van een lage oude nominale canon. Er zijn nog rechten waarvan de canon vóór 1966 is nog 25 jaar nominaal gelijk blijven. Economisch gezien overigens is de waarde van een erfpacht niet correct te splitsen in grond en opstal. Je kunt wel praktische oplossingen bedenken zoals de commissie doet, maar geven niet in alle gevallen een goed resultaat. (drs. 5.1.2e

5.8. Uitkomsten enquête onder vastgoedprofessionals en notarissen

In een online enquête onder Amsterdamse vastgoedprofessionals en notarissen is gevraagd naar de mening over de overgang van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht en de communicatiebehoefte. De uitkomsten zijn interessant en er is een aantal adviezen gegeven. Deze vormen dan ook aanvullende input voor de consultatie. De enquête stond online in de maanden juni tot en met augustus.

Opvallendste uitkomsten en adviezen

- Er waren 70 respondenten, allemaal vastgoedprofessionals. Er hebben geen notarissen gereageerd. Van de 70 beoordelen 58 de vernieuwing van het erfpachtstelsel als positief, 7 reageren afwachtend (eerst zien hoe het uitpakt) en 5 zijn negatief, vooral omdat ze liever nog de stap naar vol eigendom zouden zetten.
- Eenentwintig adviezen betroffen de communicatie: wees helder, duidelijk en transparant; zorg voor een online database met financiële gegevens van erfpachten; geef duidelijk aan hoe je kunt converteren naar eeuwigdurend; overleg met mensen in het veld.
- De meeste respondenten beoordelen de informatievoorziening tot nu toe neutraal. Eenentwintig mensen oordelen positief, in 14 reacties wordt de informatievoorziening als onvoldoende beoordeeld.
- Om hun klanten goed te informeren, vragen de vastgoedprofessionals om een helder besluit, om goede rekenvoorbeelden en heldere informatie en het goed online beschikbaar stellen van erfpachtgegevens.

Negentien adviezen gingen over de systematiek en de inhoud van het nieuwe stelsel. Reacties variëren van 'omlaag met de canon' en 'zie erfpacht niet als gemeentelijke belasting' tot: 'wacht niet te lang met besluiten'. Concrete inhoudelijke adviezen:

- 'Bij de berekening van de grondwaarde ook meewegen wat het waardeverschil is tussen onroerend goed op eigen grond en erfpachtgrond. (...) De waarde die toegekend dient te worden aan de grond is wellicht veel lager dan men zou denken.'
- 'Gezien ik het voordeel inzie van de betere financierbaarheid van een woning op erfpacht zou ik het een zeer goede mogelijkheid vinden om een afgekocht erfpachtrecht terug te verkopen aan de gemeente waardoor er weer betaling middels jaarlijkse canon ontstaat.'
- 'Bij ontbreken van financiële incentive zal erfpachter niet handelen. Nieuwe uitgiften zullen vrij snel worden opgepikt. Ik raad aan de grondprijsbepaling heel dynamisch aan te pakken. Woningmarkt is zeer dynamisch en als erfpacht en als erfpacht prijs bepaling niet adequaat en actueel is, zal markt of niet handelen of en masse toeslaan.'
- 'Bij keuze voor jaarlijkse indexering, een prognose van de te verwachten inflatie- voor zover mogelijk. Dit ter indicatie met hoeveel procent de jaarlijkse indexering de komende 10 jaar verwacht wordt te bedragen.'
- 'Erfpacht is inmiddels een financieel product geworden. Hou dit lean en mean : geen fratsen met al dan niet vooruitbetalen/afkopen of vastzetten voor een bepaalde periode, waardoor binnen één gebouw allerlei verschillende varianten, en daardoor verschillende waardes voor verder identieke woningen kunnen voorkomen.'
- 'Graag de mogelijkheid creëren, dat de canon ook eeuwigdurend kan worden afgekocht.'
- 'Neem beleidsregels zo veel mogelijk op in de AB.'

5.9. Analyse sociale media

Naast de meer gerichte consultatie van de belangrijkste betrokkenen bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel, legt de gemeente voortdurend haar oor te luister op online fora, social media en haar eigen website. Zo kan worden bijgestuurd in de communicatieaanpak, waar dat nodig blijkt. Daarbij valt een aantal zaken op:

- In totaal zijn er 366 berichten verschenen, de meeste op Twitter (72 van SEBA)
- 227 berichten werden gepost op 18 juni
- Weinig inhoudelijke reacties op het rapport. Het grootste deel van de berichten is slechts de mededeling dat het rapport is verschenen.
- Op de **website** kwam wel een aantal inhoudelijke (technische) reacties. Hierbij wordt door een paar mensen de residuele grondwaardemethodiek bekritiseerd.
- Het feit dat het advies op macroniveau is en dus geen rekenvoorbeelden bevat wordt als vrij negatief gezien.
- Er wordt al voorzichtig gespeculeerd over de overstapkosten. Sommigen hebben al berekeningen gemaakt (SEBA) en komen met hoge getallen. Anderen weten eigenlijk niet precies hoe het zit, maar vrezen wel voor hogere kosten- zo erg dat ze bang zijn hun huis kwijt te raken (zoals in Buitenveldert).
- Mensen geven soms aan niet te begrijpen waarom ze nog een keer volle afkoop moeten betalen, terwijl ze al 50 jaar hebben betaald. Dit geeft aan dat het verschil tussen eigendom en erfpacht (of wat erfpacht überhaupt is) eigenlijk niet duidelijk is.
- In het algemeen zou je kunnen zeggen dat er veel onbegrip is over hoe erfpacht werkt. Men trekt onjuiste/onterechte conclusies, bijvoorbeeld over factoren die meespelen in de berekening of over het belang van de gemeente.
- Het advies wordt soms gepresenteerd alsof het al beleid is van de gemeente.
- Veel mensen zijn enthousiast over het idee dat het nieuwe stelsel transparanter en eenvoudiger gaat worden.
- Sommigen spreken over de vernieuwing als "het einde van erfpacht", alsof het wordt afgeschaft.
- De korting wordt niet al te positief geframed. De korting wordt bijvoorbeeld genoemd in de context van verleiden, cadeau/voordeeltje of "gemeente mag genereuze korting geven". Er worden geen woorden gebruikt als tegemoetkoming, compensatie, etc.

- Critici lijken over het advies te zeggen dat ze het te makkelijk vinden, te kort door de bocht.
- **Conclusie**: het onderwerp leeft nog helemaal niet onder erfpachters, een paar uitzonderingen daargelaten. Er worden nauwelijks vragen gesteld en aan oproepen om deel te nemen aan het klantenpanel geven maar enkelen gehoor. De reacties die er zijn, zijn veelal zakelijk en procesmatig van aard, ook weer met een aantal uitzonderingen.

Deze woorden kwamen het vaakst voor in de berichten. Hoe groter hoe vaker.



5.10. Dwarskijksessie

Op maandag 31 augustus heeft een dwarskijksessie plaatsgevonden over het advies van de GWC en de concept-bestuurlijke reactie daarop. Het is de 2e dwarskijksessie in het traject van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Eerder vond een dwarskijksessie plaats over het concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.

Er zijn dwarskijkers met de volgende achtergrond bereid gevraagd te reflecteren:
- Bestuurlijk inzicht en ervaring (voormalig bestuurder)
- Expertise op het gebied van vastgoed en makelaardij (vastgoedexpert)
- Inzicht in financiële effecten stelselwijziging (voormalig financieel directeur G4 gemeente)
- Expertise op het gebied van strategie en communicatie (communicatie strateeg)
- Een frisse blik uit het bedrijfsleven (participatie adviseur)

De dwarskijksessie heeft de volgende inzichten opgeleverd:
- De gemeente heeft de erfpachters met de invoering van eeuwigdurende erfpacht veel voordelen te bieden. Wees je hiervan bewust en niet te defensief en technocratisch. Laat dat ook doorklinken in de bestuurlijke reactie en laat zien welke voordelen het voor de erfpachter heeft. Beschrijf duidelijk wat je doel is, wanneer is het nieuwe stelsel een succes.
- Er zijn complimenten voor de informatieverstrekking van de gemeente. Op de website is veel relevante informatie te vinden (inclusief verslagen van verschillende bijeenkomsten en klantenpanels) en het straalt uit dat de gemeente een open en transparant traject heeft. Wel kan de gemeente wellicht nog een verdere stap zetten door erfpachters bij de uitwerking te betrekken.
- In zijn algemeenheid wordt het advies van de GWC en de (concept) bestuurlijke reactie als helder gezien. Wel is het de vraag of het canonpercentage voldoende helder is omdat variabelen voor erfpachters niet in eerste aanleg goed herleidbaar en herkenbaar kunnen zijn. Het risicopercentage wordt als hoog gezien. Als suggestie wordt meegegeven om te bezien of het canonpercentage ook zou kunnen worden afgeleid uit de langjarige hypotheekrente. Een dergelijk percentage zou voor erfpachters wellicht herkenbaarder zijn. De uitwerking van de WOZ als basis klinkt logisch maar zal nog de nodige uitwerking vragen.
- De invoering van een nieuw erfpachtstelsel is uitermate complex en tegelijk verstrekkend. Geadviseerd word dan ook om voor goede, intensieve en toegankelijke communicatie richting erfpachters zorg te dragen. Zorg ook voor een goede aanhaking van de staande organisatie
- Het invoeren van een nieuw erfpachtstelsel zal ook vragen om de nodige ICT. De dwarskijkers vragen hier aandacht voor. Breng de ICT vraagstukken goed in beeld, dit lijkt een grote operatie te zijn die ook zwaar stoelt op ICT en derhalve het succes kan maken of breken.
- Haast is een slechte raadgever, zorgvuldigheid moet voorop staan. Geadviseerd wordt dan ook om de tijd te nemen "dit proces is slow cooking".

5.11. Brief Vereniging Eigen Huis

Op 24 september heeft de Vereniging Eigen Huis een brief gestuurd. Hierin gaat de VEH in op de resultaten van een in haar opdracht uitgevoerd onderzoek door RIGO. Het RIGO onderzoek is als bijlage toegevoegd. De VEH onderstreept (nogmaals) dat zij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht toejuicht. Wel vraagt de VEH aandacht voor een consumentvriendelijke werkwijze voor de overstap. Verder wordt (op basis van het RIGO onderzoek aandacht gevraagd voor:
- Nadere uitwerking met voorbeelduitwerkingen, GWC advies is abstract
- Uitwerking van de opstalwaarde en bouwkosten
- De hoogte van het canonpercentage, en dan met name het risicopercentage

De WOZ als vertrekpunt wordt onderschreven.
Op de volgende pagina's is de brief van VEH opgenomen.

11897

Gemeente Amsterdam
Bestuurlijke reactie op het advies van de
grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

21 september 2015

vereniging eigen huis

Gemeente Amsterdam
T.a.v. wethouder E. van der Burg
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum	Onderwerp	
24 september 2015	erfpacht Amsterdam	
Contactpersoon	**Doorkiesnummer**	**Pagina**
Steven Wayenberg	(06) 51 41 56 40	1/2

Geachte heer Van der Burg,

Amsterdamse huiseigenaren zijn in afwachting van het nieuwe erfpachtsysteem waarbij zij de keuze krijgen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Zoals wij eerder hebben laten weten juicht Vereniging Eigen Huis deze bestuurlijke keuze van harte toe. Een systeem van eeuwigdurend afgekochte erfpacht maakt een einde aan de steeds terugkerende problemen met taxaties, canonstijgingen en het door de gemeente afromen van grondwaardestijging. In de kern benadert het zeer dicht het ideaalbeeld van volledige eigendom.

Het is van het grootste belang dat de omzetting naar het nieuwe systeem op een consumentvriendelijke manier gebeurt. Dat geldt overigens ook voor erfpachters die blijven opteren voor canonbetaling. Over de condities van het nieuw te vormen systeem heeft u zich laten adviseren door de Grondwaardecommissie (GWC). Vereniging Eigen Huis heeft dat advies laten toetsen door onderzoeksbureau RIGO. Hierbij ontvangt u de resultaten.

Opstalwaarde en bouwkosten:
Met het advies van de GWC wordt volgens RIGO het probleem van de grondwaardebepaling verlegd naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. De conclusie van RIGO is dat het voorstel van een waardebepaling van grond in zijn huidige vorm niet meer dan theorie is, die in een eerste toetsing een onhaalbare uitkomst geeft. De oorzaak is dat de uitgangspunten voor de bepaling van een opstalwaarde niet expliciet zijn gemaakt en dat het in de praktijk niet mogelijk is om een dergelijke berekening te maken op basis van een algemeen tabellenboek.

De vaststelling van de canon:
De berekening van het canonpercentage is nog met veel vragen omgeven. Het is bijvoorbeeld onduidelijk waarom er met een risicopercentage wordt gerekend dat ook nog relatief hoog is, en waarom er geen depreciatie plaatsvindt. Volgens RIGO wordt eeuwigdurende erfpacht veel minder aantrekkelijk dan de herziening conform het lopende contract. En dat kan toch nooit de bedoeling zijn.

In het algemeen is de behoefte aan een duidelijker en meer concrete uitwerking van de plannen groot. Het is daarbij van groot belang om de belangen van erfpachters in dit proces mee te wegen, te meer omdat die decennialang zijn genegeerd. Om van het nieuwe erfpachtsysteem een succes te maken is het noodzakelijk dat de gemeente kiest voor een wezenlijk andere koers die breekt met de diep in de gemeentelijke cultuur verankerde erfpachtmethodiek. In dit licht maken wij ons zorgen naar aanleiding van de recente berichtgeving over de toenemende verslechtering van de schuldenpositie van de gemeente. Het nieuwe systeem mag er niet toe leiden dat deze schulden worden afgewenteld op (omzettende) erfpachters.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

[redacted]
5.1.2e

bijlage: rapport RIGO d.d. 22 september 2015

c.c.: de raadscommissie Ruimtelijke Ordening & Grondzaken

Gemeente Amsterdam
Bestuurlijke reactie op het advies van de
grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

21 september 2015

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Memo over Erfpacht Amsterdam

Aan: Vereniging Eigen Huis

Van: 5.1.2e

Onderwerp: rapport Grondwaardecommissie Amsterdam

Project: 30550

Datum: 22-9-2015

Een commissie van drie hoogleraren heeft voor de gemeente Amsterdam verkend onder welke condities het stelsel van voortdurende erfpacht kan worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Een overgang naar eeuwigdurende erfpacht kan op een groot draagvlak rekenen bij erfpachters, ervan uitgaande dat dit tegen redelijke prijs gestalte krijgt.

Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht kent verschillende mogelijkheden om de erfpachtbetaling voor een periode van 50 jaar in te richten. Na 50 jaar wordt dan weer een nieuwe erfpacht vastgesteld, met ook weer een nieuwe keuze voor de wijze van betaling.

Deze grondwaardecommissie (GWC) was vrij in de inrichting van zijn advies, maar kreeg van de gemeente een aantal vragen mee:

1. *Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?*
2. *Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid*
    a. *voor nieuwe uitgiftes?*
    b. *voor bestaande erfpachtrechten?*
        i. *Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?*
        ii. *Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?*
        iii. *Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?*
3. *Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?*
4. *Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?*
5. *Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?*
6. *Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?*
7. *Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?*

De beantwoording van deze vragen geeft de GWC in een bijlage, waarbij opvalt dat de vragen 1-3 anders worden geformuleerd. Met name vraag 1 krijgt een heel andere inhoud: *wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?* Een motivering hiervan is niet te vinden, terwijl hierdoor een kernvraag, namelijk naar de aansluiting tussen het bestaande stelsel en de eeuwigdurende erfpacht onder tafel verdwijnt.

De belangrijkste adviezen van de GWC voor een eeuwigdurende erfpacht zijn:

- Bepaal de grondwaarde als het verschil tussen WOZ-waarde en (fictieve) bouwkosten van de opstal (woningen of andere gebouwen).
- Houdt rekening met een depreciatie van de opstal (een verouderingskorting), op basis van een rapport van ORTEC.
- Hanteer voor het canonpercentage de methode die Francke en Frijns beschreven.

Daarbij benoemt men 6 randvoorwaarden:

- Biedt drie keuze-opties: een vaste canon, een canon met indexatie volgens inflatie en een eenmalige afkoop;
- Zorg voor glasheldere communicatie voor de erfpachters;
- Houdt rekening met bestaande situaties, zoals nu geldende kortingen bij erfpachtherzieningen;
- Werk een groot aantal testcases uit;
- Investeer in data en kennis op het gebied van vastgoedwaardering;
- Neem de WOZ-waarde 1 januari 2014 als peildatum

Het advies van de GWC is abstract: het is lastig om zich een voorstelling te maken van hetgeen dit als stelsel oplevert. Rekenkundige voorbeelden ontbreken, en ook is niet helder welke gevolgen ze hebben voor nieuwe erfpachtuitgiften en herzieningen. Dit wordt ook duidelijk als we de vragen van de gemeenteraad aan de commissie lezen: ook de raadsleden kunnen niet goed voor zich zien waar dit toe leidt. Voor concretere informatie moeten we in de bijlagen duiken. Want de achterliggende studie van ORTEC geeft enerzijds een schatting van veroudering van gebouwen, als een nieuw element in het stelsel, maar daarnaast ook een schatting van grondwaarden voor de buurten van Amsterdam op basis van een schatting van de bouwkosten van de opstallen, met toepassing van deze verouderingscorrectie.

Pluspunt

De GWC markeert een vast afrekenmoment: 1-1-2014, de peildatum van de WOZ-beschikkingen 2015. De stijging of daling van grondwaarden na deze datum zijn dus voor de erfpachter, al zal dat in de definitieve vormgeving nog moeten blijken. Het gebruik van de WOZ-waarden voorkomt discussie over de totale waarde van grond en gebouw.

Opstalwaarde en bouwkosten

De GWC zet met dit advies zwaar in op een raming van de fictieve bouwkosten voor alles wat in Amsterdam op erfpacht is gebouwd. Dit ligt in lijn met bijvoorbeeld de bekende "Stad en Land"-studie van het CPB, die grondprijzen voor heel Nederland berekende door bouwkosten in mindering te brengen op verkoopprijzen van woningen. Voor het gemak werden die in die studie voor iedere gebouwde vierkante meter gelijk verondersteld, zodat ieder prijsverschil ook een grondprijsverschil wordt.

De GWC vindt dat blijkbaar te gortig en heeft bedacht dat er een correctie moet gebeuren voor de kwaliteitsverschillen naar bouwjaren. Daarvoor is een achtergrondstudie van ORTEC uitgevoerd, op eengezinswoningen in de omgeving van Amsterdam[1]. De bouwkosten zijn bepaald met een tabellenboek (Bouwkompas) van een bouwkostenbureau. De gevonden prijsverschillen naar bouwjaren zijn vervolgens geïnterpreteerd als verschillen in de waarde van de opstallen. Dit is zeer aanvechtbaar. Behalve dat het opzoeken van bouwkosten in een landelijk tabellenboek weinig betrouwbaar oogt is het ook zeer de vraag of de prijsverschillen volledig aan de kwaliteit van de opstallen kunnen worden toegerekend. Het kan net zo goed aan de populariteit van de wijk liggen en dus vooral een grondprijsaspect zijn. Er is wel een analyse gemaakt van deze locatieverschillen, maar deze is te grof, zoals ook de analyse van verschillen in onderhoud twijfelachtig is (met een inschatting van de verkopende makelaar). Bovendien kan het goed zijn dat de benodigde investeringen om de woning weer op peil te brengen veel hoger zijn dan in een waardestijging tot uitdrukking komt. Dat geldt zeker voor grote delen van het vooroorlogse Amsterdam waar op korte of lange termijn funderingen moeten worden vervangen. Het advies van de GWC heeft onvoldoende oog voor de risico's die voor de erfpachter aan de kant van de opstal met zijn benodigde investeringen kleven. Een gedetailleerde bepaling van de opstalwaarde is hierdoor gecompliceerd. Net als bij grondprijsherzieningen zal dan een procedure vereist zijn om foutieve ramingen van de opstalwaarde te voorkomen. En daarmee is de gemeente terug bij af: men wilde af van ingewikkelde en dure taxatietrajecten.

De kern van het advies van de GWC is een verlegging van het probleem van de grondwaardebepaling naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. Dat lost niet zoveel op als het gaat om de eeuwigdurende erfpacht van bestaande woningen.

De achtergrondstudie van ORTEC maakt dit pijnlijk duidelijk. Daarin wordt op een grove manier de grondwaarde van Amsterdam berekend op € 1.424 per m2 gbo[2]. Dat is met 50,5% van de WOZ-waarde net iets meer dan de waarde van de opstallen[3]. Dit is ongeloofwaardig hoog als we nagaan welke grondprijzen de gemeente hanteert voor nieuwbouw. Uit de grondprijzenbrief Amsterdam:
De gemiddelde prijs van een koopappartement in Amsterdam is in Amsterdam tussen het derde kwartaal van 2013 en het tweede kwartaal van 2014 gestegen van € 3.250 naar € 3.375, een stijging van 3,8%, waardoor de grondprijs van dit 'gemiddelde appartement' met 10,7% is gestegen, van € 790 naar € 875. Maar gemiddelden zeggen niet zo veel, het gaat om de specifieke wijzigingen per buurt en er is, zoals al gezegd,

Francke en Broekmeulen, "*Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond*", ,ORTEC Finance, Rotterdam, 2015.
Tabel 6 in de ORTEC-studie, p 21-22.
De tabel geeft aan dat het 48% zou zijn, maar de WOZ-waarde is € 2.821.

per buurt sprake van grote verschillen. Niet vermeld is of dit in of ex BTW is, maar we mogen veronderstellen dat dit ex BTW is. Dit is de grondwaarde die de erfpachter gemiddeld bij nieuwbouw via erfpacht in rekening wordt gebracht[4].

Het maakt duidelijk dat de gemeente Amsterdam rekent met een investering in de opstal, inclusief alle bijkomende kosten, van ongeveer € 2.400 per m2 gbo, ofwel € 1.000 meer dan ORTEC[5]. Dit geeft een grondquote (aandeel van totale investering) bij nieuwbouw van 26%.

Bouwkosten uit een tabellenboek?

De GWC prijst het gebruik van de WOZ-waarde als grondslag aan omdat dit zo'n brede toepassing kent, Deze vorm van 'mass appraisal' staat in schril contrast met de benadering van de opstalwaarden: die komt uit een tabellenboek, dat zeker niet is toegesneden op het bouwen in Amsterdam in de laatste 100 jaar.

ORTEC gebruikt de tabellen van Bouwkostenkompas met prijspeil 2013 om een opstalwaarde te bepalen. Enige toelichting over de feitelijke werkwijze ontbreekt, behalve dat men indexeert met de CBS-outputindex, die een ander verloop kent dan deze kengetallen.

Analyse van 8 appartemententypen van Bouwkostenkompas leert dat men daar ongeveer € 1.200 per m2 bvo[6] rekent voor herbouwwaarde. De bouwkosten liggen ongeveer 10% lager. Voor de omrekening naar gbo is een opslag nodig van 1/3[7]. Voorts moeten hierover nog BTW (21%) en bijkomende kosten (20-25%) worden gerekend. In Amsterdam komt daarbij nog de BTW over de grondwaarde, want die moet de erfpachter direct afrekenen met de gemeente. Uitgaande van een grondwaarde van rond 30% van de totale investering is dit 8-10% van de opstalwaarde (kosten gebouw).

tabel omrekening bouwkosten – opstalwaarden (prijspeil 2013)

herbouwkosten	1.200	per m2 bvo
omrekening gbo	1.600	per m2 gbo
inclusief BTW	1.940	per m2 gbo
inclusief bijkomend	2.350	per m2 gbo
inclusief BTW grond	2.575	per m2 gbo

Op deze manier komen we tot een opstalwaarde van € 2.500 tot € 2.600 per m2 gbo. Dit is redelijk in lijn met de uitgangspunten van de gemeente bij nieuwbouw, en wijkt sterk af van de opstalwaarden waarmee ORTEC rekent (gemiddeld € 1.400 per m2 gbo, en € 1.800 op de duurste nieuwbouwlocaties). Er is hier dan nog geen rekening gehouden met de vaak moeilijke omstandigheden waarin in Amsterdam moet worden gebouwd, noch met mogelijk hoger kosten als gevolg van de nu geldende eisen voor energiezuinigheid en duurzaamheid. Bovendien ontbreekt hier de eigen investering van woningkopers in keuken, sanitair en afwerking, die wel verdisconteerd is in de

4 De BTW over de grondwaarde (21%) moet de erfpachter direct afrekenen bij de gronduitgifte.
5 ORTEC maakt niet inzichtelijk wat aan bouwkosten, c.q opstalwaarde wordt gerekend. vermoedelijk zijn allerlei bijkomende kosten vergeten, wat danhet grote verschil met de nota grondprijzenbeleid kan verklaren.
6 BVO= bruto vloeroppervlak
7 GBO= gebruiksoppervlak. Dit is afhankelijk van het woningtype 70-80% van het BVO.

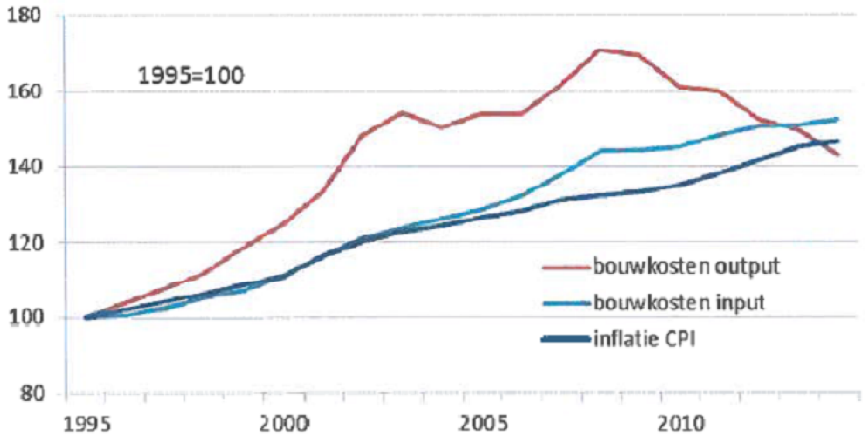
RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

verkoopprijzen waarvan de WOZ-waarde wordt afgeleid. Omrekening van de ORTEC-tabellen met 2500 per m2 in plaats van 1800 leidt tot een gemiddeld 40% lagere grondprijs.

Deze globale correctie onzerzijds op de omrekening van bouwkosten naar 'opstalwaarde' laat onverlet dat deze naar onze mening niet kan worden gebruikt op bestaande gebouwen. Daar is in de praktijk teveel sprake van specifieke omstandigheden en grote verschillen tussen op het eerste oog vergelijkbare gevallen.

Bij herzieningen van erfpacht worden nu ook nog kortingen toegepast, waardoor in de praktijk gerekend wordt met grondwaarden die eerder in de orde van € 300 tot € 400 per m2 gbo liggen[8]. Een aanbod van eeuwigdurende erfpacht op basis van een grondwaarde die 3 tot 4 keer zo hoog ligt zal nutteloos zijn, zelfs wanneer de nu geldende kortingen daarop worden toegepast. Het is immers veel voordeliger om weer een nieuwe periode van 50 jaar af te kopen. We mogen aannemen dat dit niet is wat de gemeente Amsterdam beoogt.

De keuze voor een peildatum van 1-1-2014 is voor de bouwkostenbepaling zeer gunstig voor de gemeente: de CBS-outputindex heeft op dat moment een dieptepunt bereikt. De prijsdaling van de bouwkosten vanaf 2008 was aanzienlijk sterker dan die van de woningprijzen in Amsterdam. Dit heeft een fors (conjunctureel) effect op de bepaling van de opstalwaarde, dat in het nadeel is van de erfpachter. Van 2013 naar 2014 stijgt de WOZ-waarde met 1,4%, de bouwkosten dalen met 4,2%. Hierdoor schuift nog meer waarde van opstal naar grond.



gegevens CBS, bewerking RIGO

Onze conclusie is dat het voorstel voor de waardebepaling van grond in zijn huidige vorm niet meer dan theorie is, met een eerste uitwerking die een onhaalbare uitkomst geeft. De uitgangspunten voor de bepaling van de opstalwaarde zijn niet expliciet gemaakt. Het is veel te simpel om dit op basis van een algemeen tabellenboek te doen.

[8] Het is zeer gewenst dat OGA transparant maakt wat de grondwaarde per m2 gbo is in de erfpachtherzieningen van de laatste tien jaar. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen nieuwe uitgiften, herzieningen einde tijdvak en nieuwe grondwaarden bij splitsing (particulier en woningcorporaties).

Canonpercentage

De GWC sluit ook voor het canonpercentage geheel aan bij Francke, ditmaal in samenwerking met Frijns[9]. Zij hebben een formule ontwikkeld voor het canonpercentage, maar voor een ander stelsel[10]. Afhankelijk van de externe omstandigheden wordt nu gerekend met

- een reële rente van 1% tot 3%;
- 2% inflatie;
- en 1,5% risico.

Met een formule berekent men hieruit de canon, waarbij echter de tijdsduur ook bepalend is. Op dit moment ligt de reële rente op ongeveer 0% of minder, afhankelijk van de geldende rentevaste periode en hanteert men een minimum van 1%. De GWC verzuimt om aan te geven tot welke canonpercentages de formule leidt en geeft niet aan waarom met dit risico van 1,5% moet worden gerekend. Bij eeuwigdurende toepassing loopt de gemeente voornamelijk een renterisico. De risico-opslag heeft een flink effect op het canonpercentage. De meeste risico's die Frijns en Francke benoemen spelen niet bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht. Er is daarom nadere onderbouwing nodig waarom dit niet 0,5 of 1,0% kan zijn.

Als alternatief voor de vaste canon stelt de commissie een canonpercentage voor dat jaarlijks met inflatie wordt verhoogd. Onduidelijk is in welke mate dan het risico kan worden verlaagd, hoe dit wordt verwerkt in de formule van Frijns en Francke en of daarmee een aantrekkelijk alternatief wordt geboden. Dit zal mede afhankelijk zijn van het fiscale voordeel (de canon is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting). Bij eenzelfde risico-opslag is het verschil in canonpercentage gering.

Een ander alternatief wordt niet aangegeven, namelijk om zoals in de gemeente Den Haag gebeurt: een 10-jarige aanpassing van de rente in deze berekening. Dat maakt het renterisico beheersbaar, dat eigenlijk als enige overblijft bij deze eeuwigdurende erfpacht.

Depreciatie

De GWC ziet weinig in de kortingen die nu worden toegepast bij herziening van erfpacht na 50 of 75 jaar. In het algemeen wordt hiervoor 0,8 tot 1% per jaar afgewaardeerd (gedeprecieerd), met een maximum van 40 tot 45%. Dit gebeurt niet alleen in Amsterdam: ook Den Haag, Leiden, Schiedam doen dit. In rechtszaken is dit ook overgenomen. Deze afslag is ook niet zozeer een economische waardering, maar stoelt op de gebondenheid van partijen.

De GWC stelt zelfs het omgekeerde voor door de opstalwaarde af te waarderen. Bij oudere woningen leidt dit tot een verschuiving naar de grondwaarde. De eeuwigdurende erfpacht wordt zo veel onaantrekkelijker dan de herziening conform het lopende contract.

9 Frijns en Francke, "Bepaling van het canonpercentage", Amsterdam 2013.
10 Dit was voor het voorstel van Van Poelgeest, met tijdvakken die aflopen bij verkoop van de woning.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Veel openstaande vragen

Het advies maakt niet duidelijk hoe de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vorm kan krijgen voor recente erfpachtuitgiften en welke verschillen ontstaan indien nog lopende gronduitgiften worden omgezet in eeuwigdurend. Een concreet antwoord op de vraag wat het verschil is tussen de grondwaarden die hier zijn/worden gehanteerd en die van de eeuwigdurende erfpacht ontbreekt. Vraag 1 en 2 van de gemeente Amsterdam blijven hiermee onbeantwoord.

Voor de verrekening van afkoopsommen bij de omzetting naar eeuwigdurend beperkt de commissie zich tot enkele algemene uitspraken, die weinig houvast geven voor de uitwerking.

De behoefte aan concrete uitwerking blijft onverminderd groot. Daarbij is het gewenst de erfpachters een stem te geven in dit proces. De GWC benadrukt dat het aanbod tot omzetting van de kant van de gemeente vrijblijvend is, en door de erfpachter kan worden geweigerd, maar dit doet afbreuk aan de inzet waarmee dit college van B&W van start is gegaan.

Het vergt meer dan alleen glasheldere communicatie om een evenwicht te vinden tussen de belangen van de gemeente en van de erfpachter.