Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsAlliantie

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 3: tussenstand alternatieve voorstellen

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaren [redacted])
Kopie aan	--
Datum	5 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	3. Tussenstand alternatieve wijze van canonberekening (o.a. motie 583)

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de alternatieve wijze van canonberekening
2. Aan te geven welke alternatieven verder dienen te worden uitgewerkt.
3. Aan te geven of u deze notitie wenst te agenderen voor het bestuurlijk overleg op 20 augustus 2013 met de wethouder Financiën en de wethouder Verkeer & Vervoer.

Toelichting
Hieronder staan de verschillende mogelijkheden voor de berekening van de canon weergegeven. In de verschillende varianten is op de volgende punten onderscheid gemaakt:

- Moment van canonherziening (transactiemoment of 50 jarige tijdvak)
- Basis voor de canonherziening (transactieprijs of WOZ-waarde)
- Berekening van de canon (residueel, grondquote, vaste afspraak)

1. Transactieprijs (originele voorstel)
Zie voorstellen nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

Voorstel formule

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

hierin is:

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

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

$$\text{canongrondslag/m}^2 = \text{aandeel tot drempelwaarde} + \text{aandeel boven drempelwaarde}$$

de genoemde aandelen worden bepaald volgens de formules:

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

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

drempelwaarde

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

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

c. aandeel boven drempelwaarde

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

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

2a. Transactieprijs (met kwaliteitsniveaus in combinatie met een bouwdepot)
Op basis van het kwaliteitsniveau dat koper en verkoper overeen komen voor de woning wordt een bepaalde drempelwaarde gebruikt. Het bedrag dat de drempel lager wordt, wordt als “renteloze” lening door de gemeente aan het bouwdepot van de koper toegevoegd. De erfpachter gaat hierdoor wel een hogere canon betalen dan bij een hogere drempelwaarde, geheel renteloos is de lening dus niet. Voorwaarde bij de lening is dat de koper wel voor een gelijk bedrag zelf een bouwdepot afsluit en gebruikt. De bank kan dan de uitbetalingen over het bouwdepot uitvoeren zoals dat normaal gesproken ook gaat Het voordeel van de koper is hierbij een renteloze lening waardoor de koper en verkoper verschillende belangen hebben. Verkoper hoge drempel en lagere canon om transactieprijs te verhogen, koper lagere drempel en renteloos bouwdepot. Koper en verkoper zullen echter niet een onrealistisch lage kwaliteit overeen komen die niet overeenkomt met de transactieprijs omdat de canon in het geval van een hoge transactieprijs (bij hoge kwaliteit) en een (fictieve) lage overeengekomen kwaliteitsniveau te hoog wordt voor de koper. Wanneer het bouwdepot binnen xx maanden / jaar niet gebruikt is wordt het teruggestort aan de gemeente.

Voorstel formule
Voorstel gelijk aan bovenstaande voorstel met uitzondering van de drempel. Waarbij de drempel afhangt van het kwaliteitsniveau. Hieronder is een voorzet gedaan over hoe de verschillende kwaliteitsniveaus er uit kunnen zien. De exacte hoogte hiervan wordt onderzocht door een bouwkostendeskundige van het OGA.

Meergezinswoningen		Eengezinswoningen	
Kwaliteitsniveau	Drempelwaarde	Kwaliteitsniveau	Drempelwaarde
- Uitstekend	€ 1.900	- Uitstekend	€ 1.450
- Goed	€ 1.600	- Goed	€ 1.200
- Voldoende	€ 1.300	- Voldoende	€ 950
- Matig	€ 1.000	- Matig	€ 700

- Slecht	€ 700	- Slecht	€ 450

Voordelen
- Met de kwaliteitsniveaus wordt er rekening gehouden met de staat van de woning en de kritiek (badkamerboete) die voortkwam uit de consultatie
- Koper en verkoper hebben een tegengesteld belang bij het vaststellen van de drempel

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

2b. Transactieprijs (met kwaliteitsbonus)
De onder punt 1. genoemde formule wordt gehanteerd, echter, met de drempelbedragen niet gebaseerd op kwalitatief goed, maar op kwalitatief gemiddeld.
Vervolgens kan de erfpachter, indien hij aantoont, dat de kwaliteit bij verkoop "goed" dan wel "uitstekend" is, een korting van bijv. 5% of 10% op de canon krijgen, voorzover de transactieprijs de drempelwaarde overtreft. Hiervan kunnen desgewenst woningen binnen 20 jaar na nieuwbouw worden uitgesloten (want bij die woningen mag de kwaliteit altijd als goed worden geacht).
Het label "goed" of "uitstekend" wordt uitsluitend toegekend door een groep taxateurs, die door de gemeente gecertificeerd zijn (of zelfs door gemeentelijke ambtenaren). De gemeente controleert steekproefsgewijs of de gecertificeerde taxateurs inderdaad verantwoord labelen (op straffe van intrekking van hun licentie).
De kosten van een labeling komen voor 100% voor de erfpachter indien geen kwaliteitslabel wordt toegekend, en voor 100% voor rekening van de gemeente, indien wel een kwaliteitslabel wordt toegekend.

Voordelen
- Het "badkamerprobleem" wordt opgelost
- De (werking van de) formule wordt niet gecompliceerd
- Bewijslast voor canonkorting ligt bij erfpachter

Nadelen
- Transactiekosten per labeling
- Risico van labelfraude
- Steekproefsgewijs controleren van de labelaars

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

Voorstel formule
Grondquote bij WOZ = Actuele grondprijzen / Totale waarde
Grondquote bij transactieprijs = Actuele grondprijzen / Actuele stichtingskosten

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

Voordelen
- Voor erfpachters is het vooraf duidelijk hoeveel canon ze moeten gaan betalen.
- Alle erfpachters worden op dezelfde wijze behandeld

Nadelen
- Hoe bepaal je objectief de buurtgrenzen?
- Binnen sommige buurten is sprake van heel verschillende prijsklassen (bijv. een bouwblok waarvan de ene kant op een plantsoen uitkijkt, en de andere kant op een saaie, zonloze woonstraat; of het appartementencomplex met uitzichtloze woningen, met erbovenop een fantastisch penthouse)
- De WOZ is bezwaar-gevoelig en loopt 1 à 2 jaar achter
- De Amsterdamse WOZ-waardering kent nogal wat veronderstellingen en aannames, o.a. fictie eigen grond, het erfpachteffect en de woningkwaliteit
- Er is nog steeds sprake van een ‘badkamerboete’ bij hoge en lage transactieprijzen

4. Grondquote (actueel) per gebied bij 50-jarige tijdvakken
Per gebied kan er op basis van recente transacties een grondquote berekend worden. De basis hiervoor is de residuele grondprijsmethodiek zoals die nu ook wordt gehanteerd. Met het totaal aan grondquotes per buurt kan een gemiddelde grondquote per buurt worden berekend welke voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd worden. Met deze grondquotes kunnen erfpachters voor de CHET datum duidelijkheid krijgen over wat

de nieuwe canon wordt. Er kan gekozen worden om de grondquote te vermenigvuldigen met de:

- over de WOZ
- over de transactieprijs

Voorstel formule
Grondquote = Actuele grondprijzen / Actuele totale waarde

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

Voordelen
- Geeft de erfpachter voor een langere periode zekerheid

Nadelen
- Dit is dus geen CHBO-model, waartoe de Raad op 3 juli opdracht heeft gegeven, maar een klassiek 50-jrg tijdvakmodel.
- Voor nadelen WOZ: zie 3
- De nadelen van het 'oude' systeem worden hiermee niet weggenomen.

5. Grondquote per gebied (historisch)
De grondquote wordt vastgelegd op het moment van uitgifte. De dan overeengekomen grondquote wordt in het contract vastgelegd en bij elke transactie of einde tijdvak wordt met behulp van de grondquote en de transactieprijs de nieuwe canon berekend.

Voorstel formule
Op transactiemoment: Grondquote = GP o.p.v.u. / SK o.p.v.u.
Bij 50 jarige tijdvakken: Grondquote = GP o.p.v.u. / TW o.p.v.u.

GP o.p.v.u. = Grondprijs op moment van uitgifte
SK o.p.v.u. = Stichtingskosten op moment van uitgifte
TW o.p.v.u. = Totale waarde op moment van uitgifte (grond + opstallen)

Voorstel is om de grondprijs residueel te bepalen:
Grondwaarde = Totale waarde -/- Stichtingskosten

Voordelen
- Geeft de erfpachter zekerheid voor elke canonherziening in de toekomst
- Er hoeven geen herzieningsprocedure of onderhandelingen meer plaats te vonden

Nadelen
- In tijden met hoge rente waren canons relatief hoog en grondwaarden relatief laag; de (lage) grondwaarde bij woningen uit die tijd kan dan mogelijk een vertekend beeld geven voor een toekomstgerichte grondquote
- Bij het afsluiten van een contract in een goede tijd volgt een hoge grondquote. Bij een herziening in een slechte tijd kan dit tot problemen leiden

- In vrijwel geen enkel bestaand recht is een grondquote vastgelegd (wel een canon, en soms ook een grondwaarde).
- Veel oude rechten hebben geen officieel vastgelegde grondwaarde (hooguit af te leiden door uitgiftecanon te delen door het destijds gebruikelijke canonpercentage)
- Zijn historische stiko's wel altijd bekend?
- Hoe ga je hiermee om indien de woning tussentijds in uitgebreid?
- Wanneer bestemming ooit is gewijzigd (bijv. van sociaal-maatschappelijk of van sociale huur naar koopwoning) zijn de hist. Grondwaarden en grondquote's niet gebaseerd op de huidige functie, maar zijn ze soms van symbolische hoogte, of gebaseerd op niet-marktconforme afspraken met woco's
- In tijden met hoge rente waren canons relatief hoog en grondwaarden relatief laag; de (lage) grondwaarde bij woningen uit die tijd kan dan mogelijk een vertekend beeld geven voor een toekomstgerichte grondquote