BIJLAGE 4
TOELICHTING OP DE OPGESTELDE WAARDERING EN BEREKENING

In bijlage 5 is een overzicht weergegeven van de waardebepaling en de uiteindelijke berekening van de canonbedragen. In de bovenste rij worden onderdelen aangeven die voor de waardebepaling van belang zijn met de parameters waarmee gerekend wordt.

De volgende onderdelen, genoemd in bijlage 5, worden hierna nader toegelicht:

1.1 Marktwaarde nieuwbouw;
1.2 Herbouwwaarde incl. sloopkosten;
1.3 BTW; Bijkomende kosten;
1.4 Residuele grondwaarde (eigen grond) incl. btw c.q. excl. btw;
1.5 Gemiddeld reëel rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode 50 jaar;
1.6 Berekening verschil tussen volle eigendom en erfpacht;
1.7 Voortdurend gebruik van de grond: depreciatie 40% ;
1.8 Berekening opslag 10 jaar en 25 jaar vaste canon.

1.1 Marktwaarde nieuwbouw op basis van eigen grond

De waardebepaling van de grondwaarde erfpacht is een afgeleide van de waardebepaling grondwaarde volle eigendom.
Indien sprake is van grondwaarde erfpacht dient de erfpachter van een stuk grond, in tegenstelling tot de eigenaar van een stuk grond in volle eigendom, een jaarlijkse erfpachtcanon te betalen c.q. een afkoopsom voor de erfpachttermijn te betalen.

Deskundigen hebben vastgesteld dat het verschil tussen transacties van vergelijkingsobjecten bestaande bouw op eigen grond t.o.v. van vergelijkingsobjecten van bestaande bouw gelegen op erfpachtgrond in het verleden verwaarloosbaar was.

Deskundigen hebben voortschrijdend inzicht verkregen m.b.t. de huidige ontwikkelingen waarbij financiële instellingen canonbetalingen thans meewegen in het berekenen en verstrekken van een hypothecaire lening. Deskundigen stellen vast dat recent gerealiseerde transactieprijzen van vergelijkingsobjecten gelegen op erfpachtgrond, afwijken van vergelijkingsobjecten waarbij sprake is van een afgekochte erfpacht voor een langdurige periode dan wel vergelijkingsobjecten gelegen op eigen grond.

Vervolgens is het deskundigen bekend dat kandidaat-kopers en makelaars/adviseurs een jaarlijkse erfpachtlast (canon) als waarde verminderende factor meewegen bij het tot stand komen van de wilsovereenstemming. Deskundigen zijn geen transacties van vergelijkingsobjecten op eigen grond bekend binnen dit bouwblok of van woningen van dezelfde strekking in de omgeving.
Deskundigen stellen als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde erfpacht de fictieve marktwaarde nieuwbouw van de getaxeerde objecten als zijnde gelegen op eigen grond, derhalve zonder rekening te houden met een erfpachtlast (canon).
De door deskundigen vastgestelde fictieve marktwaarde nieuwbouw eigen grond is opgebouwd uit o.a. de koop-/aanneemsom van eigen grond en de herbouwwaarde van de opstallen verhoogd met

alle causale bijkomende kosten vóór en tijdens de bouw + btw en/of aansluitingskosten op openbare nutsvoorzieningen.

1.2 Herbouwwaarde opstallen inclusief sloopkosten

De herbouwwaarde van de opstallen inclusief sloopkosten is door deskundigen getaxeerd op basis van 'herbouw van het gebouw in de huidige omvang, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig". De herbouwwaarde vormt samen met de grondwaarde volle eigendom de basis om te kunnen komen tot een berekening van de grondwaarde volle eigendom.

1.3 BTW en Bijkomende kosten

Door deskundigen is de herbouwwaarde getaxeerd inclusief BTW zoals nieuwbouw in de regel wordt aangeboden. Bijkomende kosten betreffen o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen enz., verzekeringen, aanloopkosten, financieringskosten, risicoverzekering, onvoorziene uitgaven, onderhoudskosten van het terrein, onvoorzien, etc.

1.4 Residuele grondwaarde (eigen grond) inclusief BTW c.q. exclusief BTW

Door de herbouwkosten (inclusief btw) van de opstallen in mindering te brengen op de fictieve marktwaarde nieuwbouw eigen grond (inclusief btw), berekenen deskundigen de residuele grondwaarde op basis van eigen grond (inclusief btw):

Fictieve marktwaarde nieuwbouw eigen grond inclusief BTW -/- Herbouwwaarde van de opstallen inclusief BTW = Residuele grondwaarde eigen grond inclusief BTW.

Deze berekeningsmethode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde eigen grond te geven. Vervolgens hebben deskundigen de gevonden grondwaarde incl. btw verminderd met het geldende btw regime in de referentieperiode aangezien de BTW geen waarde bepalende component is in de berekening van de grondwaarde bij nieuwbouw. De "boekwaarde" van de grondwaarde dient exclusief de BTW vastgesteld te worden aangezien de grondexploitant de verschuldigde BTW dient af te dragen aan de Rijksbelastingdienst.

1.5 Gemiddeld reëel rendement langlopende staatsleningen in referentieperiode: 50 jaar

Deskundigen dienen een jaarlijkse vergoeding (rendement) te berekenen t.b.v. het gebruik/afstaan van de erfpachtgrond, waarbij aansluiting wordt gezocht bij een langdurige kapitaalmarktrente. De nieuwe canon wordt opgesteld en berekend in een bepaald kalenderjaar. De nieuwe canon geldt vervolgens voor een nieuwe vervolgperiode van 50 jaar. In die vervolgperiode van 50 jaar zal eveneens sprake zijn van wisselende waardestijgingen en waardedalingen c.q. wisselende rendementen op langlopende staatsleningen (9-10 jaar).

Het in bijlage 6 door deskundigen berekende gemiddeld rendement op langlopende staatsleningen in de aangegeven referentieperiode van 50 jaar, betreft een rendementspercentage dat twee componenten bevat, namelijk: nominale rente en inflatie.
De component inflatie is eveneens berekend als gemiddeld percentage en opgenomen in bijlage 6 over dezelfde referentieperiode van 50 jaar. Deskundigen maken gebruik van het gemiddelde reële rendement op langlopende staatsleningen (9-10 jaar) in de referentieperiode 50 jaar. Het gemiddelde reële rendement wordt berekend als saldo van het gemiddeld berekend rendement

langlopende staatslening -/- het berekend gemiddelde inflatiepercentage. Het aldus berekend reële rendement wordt door deskundigen gehanteerd als basisrendement t.b.v. de canonberekening.

Deskundigen zullen hierna de motivering geven voor het hanteren van een het berekende reële rendement. Conform de van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, wordt de door deskundigen vastgestelde aanvangscanon jaarlijks geïndexeerd met het inflatiecijfer van het jaar daarvoor. De grondeigenaar (gemeente Amsterdam) verkrijgt middels voornoemde indexbepaling een vergoeding voor de opgetreden inflatie in enig jaar. Deskundigen berekenen de canonvergoeding op basis van het reëel rendement (excl. inflatie) zoals dit in de afgelopen periode van 50 jaar is berekend uit de marktgegevens van langlopende staatsleningen.

REFERENTIEPERIODE VAN 50 JAAR

Teneinde een verificatoir beeld verkrijgen omtrent een gefundeerd berekend reëel rendement t.b.v. een canonberekening, hebben deskundigen aansluiting gezocht in gepubliceerde staatsleningen van de afgelopen periode van 50 jaar.

Indien in een bepaalde periode de kapitaalmarktrente (staatslening) sterk wisselt, zal dit een grote invloed hebben op de berekening van de canonvergoeding. In de afgelopen periode (2008 t/m 2012) is sprake geweest van een zeer volatiele markt van wisselende rendementen op langlopende staatsleningen. De sterke wisseling van rendementen in een korte periode is niet wenselijk voor het bepalen van een bestendige lijn t.b.v. het berekenen van een rendement.

Voorbeelden en gevolgen van sterke wijzigingen op kapitaalmarktrente:

Voorbeeld 1:

Stel dat de kapitaalmarktrente zich binnen één kalenderjaar als volgt beweegt.

Op 1 januari bedraagt de kapitaalmarktrente 4 % en op 31 december 2 %. De conclusie is dat deze marktbeweging op 31 december resulteert in een halvering van de canonvergoeding die op 1 januari zou zijn berekend, terwijl de marktwaarde van het bewuste object op beide genoemde data nauwelijks gedaald of gestegen is.

Voorbeeld 2:

Andere voorbeeld is dat de kapitaalmarktrente in een bepaalde periode richting 0% zou kunnen dalen, terwijl dit een momentopname zou kunnen zijn. In die situatie zou een canonvergoeding nagenoeg bijna € nihil kunnen bedragen.

In deze voorbeelden wordt duidelijk dat binnen kortere perioden enorme verschillen in canonaanpassingen einde tijdvak kunnen ontstaan. Deskundigen stellen zich op het standpunt dat voornoemde voorbeelden aantonen dat dit een maatschappelijk onverantwoorde berekeningswijze is. Een bestendige gedragslijn is van belang voor een evenwichtige canonberekening. Die bestendige wordt door deskundigen als volgt vastgesteld. De evenwichtige canonvergoeding wordt verkregen door gebruik te maken van een gemiddelde van een langere achterliggende periode. Op die wijze worden pieken en dalen, binnen een voor ieder overzichtelijke periode, geëlimineerd. Daarnaast geeft een dergelijke berekening ook de nodige zekerheid voor zowel de erfpachter als erfverpachter dat geen sterke canonwisselingen mogelijk zijn in een korte periode.

1.6 Verschil tussen grondwaarde erfpacht en grondwaarde volle eigendom

Deskundigen stellen vast dat in de huidige markt verschillen in transactiecijfers zichtbaar zijn tussen transacties van objecten "bestaande bouw", welke gelegen zijn op erfpachtgrond en waarbij sprake is van een jaarlijkse canonbetaling, ten opzichte van transacties van "bestaande bouw" gelegen op erfpachtgrond waarbij sprake is van afgekochte erfpacht voor een langdurige periode (50 jaar). De grondwaarde t.b.v. volle eigendom betreft een waardering van een oneindig genotsrecht. De eigenaar van een stuk grond volle eigendom behoeft in de opvolgende jaren/latere termijnen van die oneindige eigendomsperiode geen enkele reservering te plegen t.b.v. een toekomstige vergoeding aan een derde voor het verlengen van dat genotsrecht "volle eigendom". Met andere woorden: de eigenaar van een volle eigendom behoeft niet na ommekomst van 50 jaar c.q. 100 jaar opnieuw een "afkoopsom" te betalen aan een derde voor de verlenging van zijn genotsrecht. Ten behoeve van een evenwichtige berekening van het verschil tussen volle eigendom en erfpacht, zal het waardeverschil tussen de grondwaarde volle eigendom en de grondwaarde erfpacht berekend moeten worden.

Conform de van toepassing verklaarde algemene erfpachtvoorwaarden wordt telkens na ommekomst van een periode van 50 jaar een nieuwe grondwaarde en nieuwe erfpachtcanon berekend/aangepast. Hierdoor ontstaat periodiek een nieuwe (meestal hogere) canon, na ommekomst van 50 jaar, na 100 jaar, etc. Ook wordt binnen de algemene erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid geboden om de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar af te kopen door een betaling ineens. Na ommekomst van 100 jaar bestaat die mogelijkheid eveneens etc.

Het verschil tussen de grondwaarde volle eigendom (het oneindig eigendom) en de grondwaarde erfpacht (rekening houdende met betalingen na 50 jaar, 100 jaar etc.) is volgens deskundigen te berekenen. Deskundigen stellen de eindwaarden (na 50 jaar en 100 jaar) van een grondwaarde-eenheid vast op telkens € 100,= zonder rekening te houden met een stijging vanwege inflatie. Door de inflatie te elimineren in de eindwaarden kan de contante waarde berekend worden op basis van hetzelfde reële rendement dat deskundigen eerder hebben vastgesteld.
Aldus berekenen deskundigen aan het begin van de nieuwe erfpachtperiode de contante waarde van:
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 50 jaar
-de eindwaarde van een eenheid van € 100,= na ommekomst van 100 jaar
rekening houdende met het door deskundigen eerder berekende reële rendement in de afgelopen 50 jaar van langlopende staatsleningen.

De aldus berekende som van de gevonden contante waarden van de eindwaarden na 50 jaar en 100 jaar vormen tezamen het aandeel waarmee de grondwaarde van volle eigendom moet worden verlaagd om te kunnen komen tot de erfpachtwaarde van de grond.

1.7 Voortdurend gebruik van de erfpachtgrond: depreciatie 40%

De depreciatie voor woningen op erfpachtgrond kan volgens deskundigen gevonden worden door aansluiting te zoeken bij:

- Vergelijking van onroerende zaken die verhuurd, bebouwd en derhalve in gebruik zijn. Het is deskundigen bekend dat de verkoopwaarde van een onroerende zaak, welke in gebruik is gegeven (en de grond en opstal dus ook in gebruik zijn) aan een derde, zich beweegt rond 60% van de leegwaarde. Dit wordt ook wel de 'verhuurde waarde' genoemd.

- Vergelijking met waarderingen in het kader van de fiscale wetgeving. Onder andere voor de Inkomstenbelasting Box III-heffing wordt bij onroerende zaken die als woning in gebruik en verhuurd zijn aan derden, een afslag toegepast van 40% van de leegwaarde vrij van huur en gebruik.
- De gedragslijn die veelvuldig door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) wordt toegepast en ook geaccepteerd werd bij canonherzieningen einde tijdvak woningen en nieuwe uitgiften erfpacht bestaande woningen. Tevens is het deskundigen bekend dat de erfverpachter gemeente Amsterdam in voorkomende gevallen, bij een nieuwe erfpachtuitgifte van de grond waarop een bestaand woonhuis sinds jaar en dag is gebouwd, een korting toepast van 40% op de marktgrondwaarde in verband met de bebouwing van de grond ('beklijfde grond').
- Ook indien sprake is van een geringe grondwaardestijging na bestemmingswijziging past de gemeente Amsterdam een depreciatie toe van 40%.
- Als laatste voorbeelden van depreciatie noemen deskundigen: de aanbiedingen die erfpachters van woningen op erfpachtgrond ontvangen aan het einde tijdvak van de erfverpachter Gemeente Amsterdam ingeval van vigerende erfpachtrechten conform Algemene Voorwaarden 2000; die erfpachters ontvangen een aanbieding van de gemeente Amsterdam waarbij de berekende grondwaarde, berekend o.g.v. een grondquote als aandeel in de marktwaarde leeg en vrij van huur, deprecieert met 40%.
- de 10% onderhandelingsmarge (+ of -/- op de marktgrondwaarde) die erfpachter Gemeente Amsterdam hanteert bij nieuwe uitgiften erfpacht.
- de totale depreciatie van 40% op de marktwaarde leeg en vrij van huur welke sinds jaar en dag toegepast bij canonherzieningen einde tijdvak, waarbij drie deskundigen de grondwaarde vaststellen in de regio Amsterdam.

Deskundigen conformeren zich aan de voornoemde theoretische benadering waarbij een depreciatie wordt toegepast van 40%, aangezien dit een bestendige gedragslijn is en geen andere benaderingswijzen bekend zijn die ook maatschappelijk geaccepteerd zijn.

1.8 Berekening opslag 10 jaar en 25 jaar vaste canon

Deskundigen stellen het eerder beschreven reëel rendement vast als percentage voor de aanvangscanon. De gebruikte opslagpercentages voor de berekening van de 10 jaar vaste en 25 jaar vaste canon zijn gevonden door het procentuele verschil tussen de uitgiftepercentages van OGA (periode 2004 Q2 tot en met 2012Q3) uit te rekenen, deze opslagen zijn opgenomen in bijlage 5.